



**COMUNE DI CREAZZO**  
Provincia di Vicenza

**2 PI**  
**Fase 2**

Elaborato

**d09**

**01**

Scala

## **Norme tecniche operative**

**Contenenti il Prontuario per la qualità architettonica e ambientale**

**COMUNE DI CREAZZO**  
Il sindaco, Stefano Giacomini

**AREA TECNICA TERRITORIO  
E LAVORI PUBBLICI**

Arch. Andrea Testolin  
Arch. Giuliana Bergamin

**ATP**  
ARCHISTUDIO, Marisa Fantin  
SISTEMA s.n.c., Francesco Sbetti  
dott. geol. Simone Barbieri  
dott. for. Roberta Meneghini

*Adeguato alla DCC n. 2 del 22 gennaio 2019*

**DATA**

**febbraio 2019**



<b>TITOLO I: “DISPOSIZIONI GENERALI”</b> .....	<b>5</b>
ART.1. FINALITA' DELLE NORME .....	5
ART.2. AMBITO DI APPLICAZIONE DELLA NORMATIVA DI PI E VALIDITA' DEL PIANO	5
ART.3. ELABORATI DEL PI .....	6
ART.4. DEFINIZIONE DELLE CATEGORIE DI ATTIVITA' COSTRUTTIVE .....	6
ART.5. NORME PARTICOLARI PER LE RICOSTRUZIONI .....	7
ART.6. COSTRUZIONI CON ISTANZA IN SANATORIA O OGGETTO DI CONDONO EDILIZIO.	7
ART.7. NORME PER LE AREE DI PERTINENZA DEI FABBRICATI SISTEMATE A VERDE PRIVATO .....	7
ART.8. NORME PER LA TUTELA E LA CONSERVAZIONE DEI SENTIERI O DEI PERCORSI CICLO - PEDONALI .....	8
ART.9. NORME PER LA TUTELA DEGLI ELEMENTI LINEARI E PUNTUALI SIGNIFICATIVI .....	8
<b>TITOLO II “NORME PROCEDURALI”</b> .....	<b>10</b>
ART.10. MODALITA' DI ATTUAZIONE DEL PI .....	10
ART.11. ATTUAZIONE DELLE PREVISIONI RELATIVE ALLA VIABILITA' .....	11
ART.12. PEREQUAZIONE .....	11
ART.13. CREDITO EDILIZIO .....	12
ART.14. ACCORDI TRA SOGGETTI PUBBLICI E PRIVATI .....	12
ART.15. SPORTELLO UNICO PER LE ATTIVITÀ PRODUTTIVE (SUAP) .....	12
<b>TITOLO III “GLI INDICI ED I PARAMETRI EDILIZI”</b> .....	<b>15</b>
ART.16. INDICI E PARAMETRI .....	15
ART.17. DEFINIZIONE DEGLI INDICI URBANISTICI .....	15
ART.18. DEFINIZIONE DEI PARAMETRI EDILIZI .....	15
ART.19. UTILIZZAZIONE DEGLI INDICI .....	20
<b>TITOLO IV “ZONIZZAZIONE”</b> .....	<b>21</b>
ART.20. CLASSIFICAZIONE DEL TERRITORIO COMUNALE IN ZONE TERRITORIALI OMOGENEE .....	21
ART.21. DESTINAZIONI D'USO NELLE ZONE TERRITORIALI OMOGENEE .....	22
ART.22. DISTRIBUZIONE DELLE DESTINAZIONI D'USO NELLE ZONE TERRITORIALI OMOGENEE .....	22
ART.23. COMPATIBILITÀ TRA ZTO E ATTIVITÀ COMMERCIALI AL MINUTO (LR 50/2012)	23
<b>CAPO I - ZONE "A" E BENI CULTURALI</b> .....	<b>24</b>
ART.24. ZONA "A" E BENI CULTURALI .....	24
ART.25. BENI CULTURALI - INSEDIAMENTI URBANI E RURALI CON CARATTERISTICHE AMBIENTALI ED ARCHITETTONICHE .....	24
ART.26. INTERVENTI SULL'ESISTENTE EDIFICATO .....	25
ART.27. ATTIVITA' EDILIZIA NELLA ZONA "A" E PER I BENI CULTURALI .....	26
ART.28. DISPOSIZIONI PARTICOLARI .....	26
ART.29. CARATTERI SPECIFICI DEGLI INTERVENTI .....	27
<b>CAPO II - ZONE RESIDENZIALI</b> .....	<b>28</b>
ART.30. ZONE "B" - RESIDENZIALI DI RISTRUTTURAZIONE E DI COMPLETAMENTO.	28
ART.31. ZONE "C" - RESIDENZIALI DI ESPANSIONE .....	29
ART.32. LOTTI LIBERI .....	30
<b>CAPO III - ZONE PRODUTTIVE</b> .....	<b>32</b>
ART.33. ZONE "D1" - ZONE PER INSEDIAMENTI PRODUTTIVI .....	32
ART.34. ZONE "D1b" - DI ESPANSIONE – “ZONE PER INSEDIAMENTI PRODUTTIVI” IN LOCALITÀ SPESSA .....	32
ART.35. ZONE "D2" - ZONE COMMERCIALI, DIREZIONALI E PER ARTIGIANATO .....	33
ART.36. Z.T.O. “D3”: ZONE TURISTICO RICETTIVE E RICREATIVE .....	33
<b>CAPO IV - ZONE AGRICOLE</b> .....	<b>35</b>

ART.37.	ZONE "E" - DESTINAZIONI D'USO NELLE ZONE AGRICOLE .....	35
ART.38.	ATTIVITÀ ORTOFLOROVIVAISTICA .....	37
ART.39.	EDIFICI ESISTENTI IN ZONA "E" NON PIU' FUNZIONALI ALLE ESIGENZE DEL FONDO	37
ART.40.	OPERE PRECARIE SOGGETTE A COMUNICAZIONE .....	38
ART.41.	TUTELA E RIVITALIZZAZIONE DELL'AMBIENTE COLLINARE .....	39
ART.42.	PRESCRIZIONI PARTICOLARI PER LE ZONE "E" E PER GLI EDIFICI COMPRESI NELLE SCHEDE URBANISTICHE .....	40
<b>CAPO V - ZONE DESTINATE AD USO PUBBLICO E DI INTERESSE GENERALE .....</b>		<b>45</b>
ART.43.	Zone "F" - ZONE PER SERVIZI ED IMPIANTI DI INTERESSE COMUNE .....	45
ART.44.	ZONE "F" - PARAMETRI URBANISTICI .....	45
ART.45.	ZONE A VERDE PRIVATO .....	50
<b>CAPO VI – VINCOLI.....</b>		<b>51</b>
ART.46.	VINCOLI.....	51
ART.47.	AREE INTERESSATE DA INCENDI.....	51
ART.48.	AREE A RISCHIO IDRAULICO E IDROGEOLOGICO IN RIFERIMENTO AL PAI.....	52
ART.49.	CONTESTI FIGURATIVI .....	53
ART.50.	RETE ECOLOGICA.....	53
ART.51.	CONI VISUALI .....	55
ART.52.	COMPATIBILITÀ GEOLOGICA .....	55
ART.53.	COMPATIBILITÀ IDRAULICA PER LA REDAZIONE DEGLI STRUMENTI URBANISTICI .....	58
<b>CAPO VII - STRUMENTI URBANISTICI ATTUATIVI.....</b>		<b>60</b>
ART.54.	ZONE SOGGETTE A STRUMENTI URBANISTICI ATTUATIVI - PROGETTI UNITARI	60
ART.55.	DOTAZIONI DI SPAZI PUBBLICI O DI USO PUBBLICO NEI PUA .....	61
<b>TITOLO V “DISPOSIZIONI PARTICOLARI”.....</b>		<b>64</b>
ART.56.	STAZIONI DI SERVIZIO PER LA DISTRIBUZIONE DEL CARBURANTE .....	64
ART.57.	DEPOSITI DI OLII MINERALI E DI G.P.L. ....	66
ART.58.	ATTREZZATURE DESTINATE AD AUTORIMESSE E AD OFFICINE PER LA RIPARAZIONE ED IL LAVAGGIO DEGLI AUTOVEICOLI.....	66
ART.59.	DOTAZIONI DI STANDARD PER GLI INSEDIAMENTI COMMERCIALI E I PUBBLICI ESERCIZI .....	67
ART.60.	NORME SPECIALI PER GLI EDIFICI ALBERGHIERI, ED ALTRE ATTIVITA'.....	67
ART.61.	EDIFICI IN CONTRASTO CON LE DESTINAZIONI DEL PI .....	68
ART.62.	AUTORIMESSE ESTERNE AI FABBRICATI ESISTENTI .....	68
ART.63.	COSTRUZIONI INTERRATE .....	68
ART.64.	COPERTURE MOBILI, PENSILINE E PERGOLATI.....	68
<b>TITOLO VI “TUTELA DELL' AMBIENTE” .....</b>		<b>71</b>
ART.65.	DISCIPLINA DEGLI IMPIANTI VEGETALI.....	71
ART.66.	CAVE .....	71
ART.67.	RITROVAMENTI ARCHEOLOGICI .....	71
<b>TITOLO VII “DISPOSIZIONI TRANSITORIE E FINALI” .....</b>		<b>72</b>
ART.68.	NORME PARTICOLARI TRANSITORIE SULLE DISTANZE .....	72
ART.69.	NORME DI SALVAGUARDIA .....	72
ART.70.	DEROGHE .....	72
ART.71.	COMPATIBILITA' CON ALTRE NORME .....	72
ART.72.	ABROGAZIONE PRECEDENTE P R.G. ....	72
<b>ALLEGATO A: ELENCO DELLE INDUSTRIE INSALUBRI .....</b>		<b>73</b>
Parte I - Industrie di prima classe .....		73
C) Attività industriali .....		77
C) Attività industriali .....		79
<b>ALLEGATO B: PRONTUARIO PER LA MITIGAZIONE ARCHITETTONICA E AMBIENTALE.....</b>		<b>81</b>

## TITOLO I: “DISPOSIZIONI GENERALI”

### ART.1. FINALITA` DELLE NORME

1. Le presenti norme tecniche operative sono parte integrante delle previsioni urbanistiche contenute nelle tavole grafiche del piano, di cui posseggono la medesima efficacia obbligatoria, anche agli effetti dell'applicazione delle misure di salvaguardia, previste dalla Legge 3.11.1952, n. 1902 e successive modificazioni e dalla L.R. 23.4.2004 n. 11.

### ART.2.AMBITO DI APPLICAZIONE DELLA NORMATIVA DI PI E VALIDITA' DEL PIANO

1. Il PI, si applica a tutto il territorio comunale secondo le prescrizioni di cui alle presenti norme e le indicazioni delle tavole di progetto.
2. Ai sensi dell'art. 18 comma 7 della LR 11/2004, decorsi 5 anni dall'entrata in vigore del piano, decadono le previsioni relative alle aree di trasformazione o espansione soggette a strumenti attuativi non approvati, a nuove infrastrutture e ad aree per servizi per le quali non siano stati approvati i relativi progetti esecutivi, nonché i vincoli preordinati all'esproprio di cui all'art. 34. In tali ipotesi, si applica l'art. 33 (Aree non pianificate) fino ad una nuova disciplina urbanistica delle aree, da adottarsi entro il termine di centottanta giorni dalla decadenza, con le procedure previste dai commi da 2 a 6; decorso inutilmente tale termine, si procede in via sostitutiva ai sensi dell'art. 30 (*Annulamento dei provvedimenti comunali e poteri sostitutivi*).

Ai sensi dell'art. 33 succitato:

Si intendono aree non pianificate quelle per le quali sia intervenuta la decadenza di cui all'art. 18, comma 7.

Nelle aree non pianificate esterne al perimetro dei centri abitati, fino alla approvazione di un nuovo piano degli interventi o di una sua variante che le riguardi, sono consentiti i soli interventi ammessi per la zona agricola limitatamente alla residenza.

Nelle aree non pianificate interne al perimetro dei centri abitati, fino alla approvazione di un nuovo piano degli interventi o di una sua variante che le riguardi, sono consentiti i soli interventi di cui alle lettere a), b), c), d), dell'art. 3 del DPR n. 380 del 2001. Nel caso di trasformazioni legate ad atto d'obbligo e/o accordo pubblico-privato i tempi di attuazione sono, laddove indicati, quelli stabiliti dall'atto. Qualora non riportati, purchè il privato abbia assolto agli obblighi di cui all'ART.12, è da intendersi un arco di validità pari a 10 anni. In entrambi i casi possono essere concordate proroghe con le modalità stabilite dalla norma regionale vigente.<sup>1</sup>

3. Le attività comportanti trasformazione urbanistica ed edilizia sono soggette alle leggi vigenti, sia nella stesura degli strumenti urbanistici attuativi, di cui all'art.19 della L.R. 23.4.2004 n. 11, sia nella redazione dei singoli progetti edilizi. Sono inoltre soggette alla disciplina delle presenti norme tecniche operative e, per quanto non in contrasto con esse, alle disposizioni del Regolamento Edilizio, del Prontuario e degli altri regolamenti comunali.
4. Le opere contemplate dall'art.3, comma 1, lettera a), b), c) (*interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria e restauro e risanamento conservativo*) del DPR 380/2001 e s.m.i. sono ammissibili anche quando debbano eseguirsi in edifici costruiti precedentemente all'attuale PI ed in contrasto con le nuove prescrizioni di zona.
5. Per le opere di manutenzione ordinaria contemplate dall'art.3, comma 1, lettera a) del DPR 380/2001 e s.m.i. da eseguirsi su edifici di interesse storico, artistico e di particolare pregio ambientale identificati nelle tavole di zonizzazione del PI e nelle schede urbanistiche, dovrà essere trasmessa all'Amministrazione Comunale, almeno trenta giorni prima dell'inizio dei lavori, apposita comunicazione con l'indicazione dettagliata dei lavori da eseguirsi, allegando una planimetria con documentazione fotografica, fatto salvo quanto previsto dal D.Lgs. 42/2004.

### ART.3. ELABORATI DEL PI

1. Sono elementi costitutivi del PI, oltre alle presenti norme tecniche di attuazione, gli elaborati e le tavole di seguito elencati:
  - b05 10 01 tavola Zonizzazione - Vincoli e tutele scala 1 : 5.000;
  - b05 10 02 tavola Planimetria del centro storico - scala 1:1.000;b05 10 03 Prospetti del centro storico - scala 1:1.000;
  - d08 01 Relazione illustrativa;
  - d09 01 Norme tecniche operative contenenti il Prontuario per la qualità architettonica e ambientale;
  - d09 03 Schede piano particolareggiato "Colle Marco";
  - d09 04 Estratto schede urbanistiche dei Beni Culturali;
  - d09 05 Schede attività produttive fuori zona;
  - d09 06 Estratto schede edifici non funzionali al fondo;
  - Accordi pubblico/privati sottoscritti;
  - Atti d'obbligo
2. Nel caso di discordanze tra diversi atti e documenti del PI, prevalgono le presenti norme. In particolare esse prevalgono sugli elaborati grafici e sugli allegati.  
Nel caso di discordanza tra norme e regolamento edilizio prevalgono le norme.  
Nel caso di discordanza tra norme e prontuario prevalgono le norme.  
Nel caso di discordanza tra le norme e le schede prevalgono queste ultime in quanto indicazioni puntuali. Nel caso di discordanza tra le presenti norme e i contenuti degli atti d'obbligo prevalgono questi ultimi in quanto previsioni puntuali.
3. Per i vincoli ricognitivi derivanti da specifiche disposizioni di legge, riportati nelle tavole di piano o disciplinati nelle presenti norme, in caso di contrasto o di mutamento delle specifiche disposizioni di legge, prevalgono queste ultime.

### ART.4. DEFINIZIONE DELLE CATEGORIE DI ATTIVITA' COSTRUTTIVE

1. Per **nuova costruzione** si intende una costruzione interamente nuova, anche se sorge su area risultante da demolizione.  
In particolare le disposizioni sulle nuove costruzioni si applicano altresì agli ampliamenti e sopraelevazioni, come definiti dai successivi commi 2, 3, 4.
2. Per **ricostruzione** si intende l'operazione, anche effettuata in tempi diversi, della demolizione di un edificio e la successiva edificazione di un fabbricato in luogo del primo, sullo stesso lotto, già autorizzato con la stessa concessione.
3. Per **ampliamento** si intende il complesso dei lavori effettuati al fine di ingrandire un fabbricato esistente creando nuovo maggior volume ed aumentando la superficie coperta.
4. Per **sopraelevazione** si intende un ampliamento della costruzione in senso verticale senza aumentare la superficie coperta.
5. Per **opere di restauro individuale** si intendono quelle tendenti alla conservazione dell'edificio ed alla valorizzazione dei suoi caratteri architettonici e decorativi. Le modificazioni consentite alle strutture originarie sono soltanto quelle dirette al ripristino di parti alterate e alla eliminazione di aggiunte o sovrastrutture non facenti parte del complesso originario e non aventi interesse artistico. Sono inoltre consentite le opere indispensabili per l'adeguamento igienico e sanitario dell'edificio.
6. Per **restauro d'insieme** si intende la tecnica del restauro applicata a scala superiore alle singole unità edilizie, in sede di attuazione di strumenti urbanistici attuativi. In questo caso lo scopo dell'intervento (conservazione e valorizzazione dei valori storici ed artistici) è trasferito dal singolo edificio all'insieme; per il singolo edificio l'operazione potrà comportare alterazioni più sostanziali qualora esse siano giustificate dalla logica globale dell'intervento stesso.

7. Per **costruzione unifamiliare** si intende l'edificio singolo, isolato, le cui dimensioni e dotazioni di servizi (cucina, bagni, ecc.) rendono possibile l'abitazione civile di un nucleo familiare.
8. Per le categorie relative a interventi di:
  - a. **manutenzione ordinaria,**
  - b. **manutenzione straordinaria,**
  - c. **restauro e risanamento conservativo,**
  - d. **ristrutturazione edilizia,**
  - e. **ristrutturazione urbanistica,**va fatto riferimento alle definizioni di cui all'art.3 del D.P.R. 380/2001 e successive modifiche ed integrazioni .

#### **ART.5. NORME PARTICOLARI PER LE RICOSTRUZIONI**

1. In tutte le zone destinate all'edificazione (eccettuata la zona "A", per la quale valgono le norme particolari previste dal successivo ART.24 e seguenti, e con esclusione altresì delle zone per le quali venga previsto o richiesto lo studio di uno strumento urbanistico attuativo ai sensi del successivo ART.10 è ammessa la ristrutturazione di edifici esistenti, come definita dal precedente ART.4, nell'osservanza delle disposizioni del Regolamento Edilizio e subordinatamente alla verifica dell'esistenza delle seguenti condizioni:
  - a) che la destinazione e la tipologia previste nel progetto di trasformazione siano ammissibili secondo le prescrizioni di zona del PI;
  - b) che il progetto di ristrutturazione non comporti un aumento del volume utile esistente.
2. Agli effetti del calcolo dei volumi esistenti non saranno computate le rimesse esterne al fabbricato e le parti edificate in assenza di regolare titolo abilitativo, per le quali è prevista la procedura di cui al D.P.R. 380/2001 e s.m.i. Vanno computati i locali accessori o seminterrati regolarmente autorizzati qualora venga mantenuta la stessa destinazione d'uso.
3. E' facoltà del Comune di richiedere preventivi assaggi e ricerche per gli edifici anteriori al 1905.
4. La trasformazione o riconversione a destinazione residenziale di edifici con tipologia specialistica a sola destinazione produttiva o commerciale all'ingrosso è ammissibile solo attraverso strumenti urbanistici attuativi, se conforme comunque alle previsioni di zona di PI.

#### **ART.6.COSTRUZIONI CON ISTANZA IN SANATORIA O OGGETTO DI CONDONO EDILIZIO.**

1. Per le zone di tipo "B" e "C1" è ammessa la ricomposizione anche mediante costruzione a confine, previo assenso dei confinanti, purché l'altezza massima totale non superi i ml2,50, misurata ai sensi dell'ART.18 delle presenti Norme. Nel caso di solai inclinati rispetto al piano, l'altezza massima va misurata come media aritmetica tra la minima e la massima.
2. La tipologia edilizia ed i materiali dell'edificio ricostruito dovranno uniformarsi alle caratteristiche della zona territoriale omogenea in cui esso ricade.
3. E' facoltà del Sindaco richiedere, nel rispetto delle norme del presente articolo, la trasposizione del volume quando questo sia di impedimento di coni visuali di beni culturali o quando sia in contrasto con il decoro della zona o quando costituisca impedimento alla visuale per la circolazione.

#### **ART.7. NORME PER LE AREE DI PERTINENZA DEI FABBRICATI SISTEMATE A VERDE PRIVATO**

1. Nelle zone "B" e "C" nel caso di:
  - nuove costruzioni;
  - aumento della superficie coperta esistente;
  - costruzione di interrati esterni alla proiezione degli edifici soprastanti;

le aree di pertinenza, fatti salvi i necessari spazi di manovra e parcheggio, i vialetti pedonali e le zone di stazionamento dovranno essere sistemate a verde ed alberate, secondo quanto previsto dal successivo ART.65.

#### **ART.8. NORME PER LA TUTELA E LA CONSERVAZIONE DEI SENTIERI O DEI PERCORSI CICLO - PEDONALI**

1. In tutte le zone del territorio comunale, l'edificazione deve rispettare i sentieri o i percorsi ciclo-pedonali esistenti e di progetto. Il Comune può imporre arretramenti delle recinzioni anche per consentire il ripristino dei sentieri abbandonati, il completamento dei sentieri esistenti o l'apertura di nuovi passaggi pedonali.
2. I sentieri e i tratturi presenti nelle zone agricole e segnati con apposita grafia sono da riutilizzarsi anche come percorsi pedonali e ciclabili per il tempo libero. Devono essere conservate o ripristinate le vecchie pavimentazioni (terra-selciato, ciottolato, macadam ed altro); è vietata l'asfaltatura. Le recinzioni sui lati devono essere realizzate con elementi naturali (siepi, staccionate in legno, muri in pietrame), o con reti metalliche mascherate da vegetazione arbustiva. Vanno conservate le alberature esistenti eventualmente rafforzate con l'inserimento di specie arboree od arbustive autoctone. Nelle fasce laterali ai sentieri, per una profondità massima di ml. 15 per lato, il Comune può espropriare, in seguito ad un progetto di intervento relativo ad un intero percorso, aree da destinarsi alla creazione di spazi verdi attrezzati per la sosta ed il ristoro, alla realizzazione di vari belvedere e punti panoramici, alla creazione di zone arborate mediante messa a dimora di specie arboree e/o arbustive autoctone..
3. Nel caso di nuove edificazioni, queste devono rispettare dai sentieri pedonali la distanza minima prevista dalla zona territoriale omogenea in cui insistano o comunque secondo quanto previsto dal successivo ART. 18 punto 7.
4. Qualora il percorso pedonale costituisca impedimento a nuove edificazioni od all'impianto di colture specializzate o ad allevamenti agricoli all'aperto, può essere spostata la sede nelle immediate vicinanze con deliberazione del Consiglio Comunale, senza che ciò costituisca variante del PI.
5. I percorsi ciclo-pedonali identificati nella cartografia del PI comportano l'imposizione del relativo vincolo conformativo in relazione al piano particellare redatto sulla base del progetto definitivo dell'opera pubblica.

#### **ART.9. NORME PER LA TUTELA DEGLI ELEMENTI LINEARI E PUNTUALI SIGNIFICATIVI**

1. Nelle tavole di piano sono individuati elementi lineari significativi costituiti da muri di sostegno o di recinzione in pietrame calcareo non intonacati esistenti
2. I manufatti accessori di arredo urbano e agricolo o legati ai diversi modi di uso del territorio, quali capitelli, croci, fontane, muri di contenimento o di recinzione o simili, anche quando non specificatamente identificati nella cartografia del PI, vanno rigorosamente conservati in sito e sono assoggettati a restauro e a ripristino delle parti distrutte o lesionate a cura e a carico degli enti o dei privati proprietari giuridicamente responsabili.
3. I muri esistenti non possono essere nè demoliti, nè manomessi; è consentita l'apertura di passi pedonali per la larghezza massima di ml. 1,20 e carrabili per una larghezza massima di ml. 3,50.
4. I muri di progetto non potranno avere verso strada una altezza superiore a ml. 2,50, dovranno essere ultimati sulla sommità con materiali tradizionali (pietra o mattoni) e non potranno avere ringhiere soprastanti. Le aperture di passi pedonali e carrabili non potranno superare le dimensioni di cui al punto 2. E' comunque fatto salvo quanto previsto dalla normativa per le recinzioni. Gli elementi puntuali devono essere conservati nella loro originale conformazione; sono ammessi solo interventi di manutenzione e quelli diretti a riportarli alle loro originarie e tipiche caratteristiche.

5. Qualunque richiesta di permesso di costruire per eseguire lavori nelle proprietà interessate da muri esistenti o di progetto dovrà prevedere anche l'adeguamento alle norme del presente articolo.

## TITOLO II “NORME PROCEDURALI”

### ART.10. MODALITA' DI ATTUAZIONE DEL PI

1. Ai sensi della vigente Legge Urbanistica 17.8.1942 n. 1150 e successive modificazioni ed integrazioni, il PI viene attuato, nel rispetto delle prescrizioni di zona indicate nelle tavole grafiche di progetto o delle presenti norme, con strumento urbanistico attuativo e con intervento edilizio diretto.
2. Lo strumento urbanistico attuativo si applica obbligatoriamente soltanto nelle zone di territorio comunale indicate nelle tavole di progetto e dalle norme del PI e può essere di iniziativa pubblica o privata, secondo quanto disciplinato dalla L.R. 11/2004.
3. Gli strumenti urbanistici attuativi sono:
  - a) il piano particolareggiato e i piani di lottizzazione, di cui agli articoli 13 e 28 della legge 17 agosto 1942, n. 1150 e successive modificazioni;
  - b) il piano per l'edilizia economica e popolare di cui alla legge 18 aprile 1962, n. 167 "Disposizioni per favorire l'acquisizione di aree fabbricabili per l'edilizia economica e popolare" e successive modificazioni;
  - c) il piano delle aree da destinare ad insediamenti produttivi di cui all'articolo 27 della legge 22 ottobre 1971, n. 865 e successive modificazioni;
  - d) il piano di recupero di cui all'articolo 28 della legge 5 agosto 1978, n. 457 e successive modificazioni;
  - e) il piano ambientale di cui all'articolo 27 della legge regionale 16 agosto 1984, n. 40 e successive modificazioni;
4. Gli ambiti territoriali assoggettati a PUA possono comprendere aree a diversa destinazione di zona. Rispetto a quanto indicato dal PI ed in conseguenza della definizione delle infrastrutture, dei servizi, per una più razionale organizzazione dell'area ed eventualmente anche al fine di far coincidere i limiti perimetrali con i confini di proprietà, il PUA può prevedere trasposizioni di zona e modifiche al perimetro del proprio ambito entro il limite massimo del 10% della propria superficie territoriale, purché nel rispetto delle prescrizioni e previsioni del PAT e della capacità insediativa e della dotazione di servizi stabilite dal PI. Deve essere comunque garantito il corretto inserimento dello strumento urbanistico attuativo nel sistema generale delle urbanizzazioni e delle edificazioni. Non è consentita l'esclusione dall'ambito territoriale di intervento di aree che per localizzazione o dimensione non potranno essere successivamente coerentemente utilizzate (aree di risulta e/o intercluse).
5. Qualora si tratti di PUA di iniziativa pubblica sono altresì ammesse variazioni in aumento fino ad un massimo del 15% in termini volumetrici e/o di superficie coperta modificando di conseguenza alcuni dei seguenti parametri tecnici:
  - la densità massima territoriale o fondiaria;
  - l'indice massimo di copertura territoriale o fondiaria;
  - l'altezza massima degli edifici;
  - altri parametri definiti dal PI.
6. L'intervento edilizio diretto si applica in tutte le zone edificabili, in mancanza di strumento urbanistico attuativo e dove il Comune non richieda preventivamente tale strumento. La realizzazione dei singoli edifici e delle opere di urbanizzazione può avvenire mediante il rilascio dei singoli permessi di costruire nel rispetto delle particolari prescrizioni di zona.
7. Per la Zona Territoriale Omogenea "A", la delimitazione dei singoli interventi urbanistici attuativi coincide con l'Unità di Zonizzazione indicata nelle tavole di Piano. Lo strumento urbanistico unitario, quando è prescritto, deve comprendere tutto l'ambito territoriale o l'unità di zonizzazione.
8. Negli strumenti urbanistici attuativi sono computabili ai fini del calcolo del volume edificabile, le aree che vengono destinate a strade e servizi pubblici, escluse le sedi stradali esistenti o previste dal PI.

9. La realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria che non vengono convenzionate e cedute al patrimonio comunale non dà diritto allo scomputo e/o alla riduzione dei relativi oneri concessori.

#### **ART.11. ATTUAZIONE DELLE PREVISIONI RELATIVE ALLA VIABILITA'**

1. Le zone per la viabilità sono destinate alla conservazione, all'ampliamento ed alla creazione di spazi per il traffico pedonale e veicolare. Esse indicano, ove necessario, l'intera area nella quale sarà ricavata la viabilità e nei rimanenti casi soltanto la sede viaria.
2. Le indicazioni relative alla viabilità contenute nelle tavole del PI possono essere precisate o integrate in sede di progetto esecutivo dell'opera o di strumento urbanistico attuativo .
3. Qualora sia indicata la zona di rispetto stradale il tracciato viario riportato sulle tavole del PI ha valore indicativo e la progettazione esecutiva potrà modificare il tracciato stesso nell'ambito della zona, senza che ciò comporti variante al PI.
4. Nelle zone di rispetto stradale potranno realizzarsi, (oltre alle opere stradali, impianti di arredo urbano, canalizzazioni di infrastrutture tecnologiche, di acquedotti, elettrodotti, gasdotti, ecc.), aree di parcheggio e stazioni di servizio per rifornimento carburanti.
5. Le aree comprese nelle zone di rispetto stradale sono computabili agli effetti della edificabilità nei lotti adiacenti secondo gli indici degli stessi, qualora sia identificata la nuova sede stradale, che deve essere esclusa dal computo.
6. Nel caso di nuove strade previste dal PI mediante la apposizione di una zona di rispetto stradale e con tracciato viario indicativo, dopo l'approvazione da parte degli organi competenti del progetto esecutivo dell'opera, la Amministrazione ha facoltà di modificare le zone di rispetto stradale, adeguandole al nuovo tracciato e sempre nei limiti previsti dal Codice della Strada (D.Lgs. n. 285/1992 e successive modifiche e integrazioni), senza che ciò costituisca variante al PI.

#### **ART.12. PEREQUAZIONE**

1. La perequazione urbanistica si applica nel caso di questo PI ai seguenti interventi:
  - a. Schede beni ambientali:  
cambio di destinazione d'uso di edifici non funzionali al fondo (calcolato sull'intero volume interessato dal cambio);  
ampliamento oltre il 20% del volume dell'unità immobiliare di riferimento e/o del volume complessivo del fabbricato, anche se trattasi di ampliamenti inferiori alle possibilità massime accordate;
  - b. Schede edifici non funzionali al fondo:  
cambio di destinazione d'uso di edifici non funzionali al fondo (calcolato sull'intero volume interessato dal cambio);  
ampliamento oltre il 20% del volume dell'unità immobiliare di riferimento e/o del volume complessivo del fabbricato, anche se trattasi di ampliamenti inferiori alle possibilità massime accordate;
  - c. Schede attività produttive fuori zona  
ampliamento del volume dell'unità immobiliare di riferimento e/o del volume complessivo del fabbricato;
  - d. Interventi di trasformazione urbanistica di cui ai relativi atti d'obbligo;
  - e. Interventi di nuova edificazione residenziale.
2. Fermo restando il contributo concessorio dovuto ai sensi degli art.li 16 e 17 del DPR380/2001, gli interventi di cui alle lettere a, b, c ed e del comma precedente sono altresì soggetti alla corresponsione della perequazione urbanistica, corrispondente ad un importo quantificabile nel doppio del contributo di costruzione, calcolato sul volume massimo realizzabile / trasformabile senza le riduzioni dovute al tipo di intervento, ancorché lo stesso non sia dovuto in applicazione di norme derogatorie nazionali e/o regionali.
3. Gli interventi di cui alla lettera d del comma 1 fanno riferimento al contributo perequativo contenuto negli atti d'obbligo sottoscritti dai privati prima dell'adozione del PI e facenti parte

integrante del PI stesso. L'atto d'obbligo definisce le modalità di applicazione della quota perequativa e i rispettivi obblighi e garanzie.

4. Gli interventi di cui alla lettera e sono soggetti al versamento di un contributo perequativo pari a 35€/mc.
5. Il contributo perequativo di cui al presente articolo, si configura come extraonere, ed è finalizzato a definire, con misura quantificata monetaria ma con finalità di reperimento di risorse da utilizzare a fini di interesse pubblico, l'incremento di valore di cui beneficiano le proprietà private oggetto di proposte di trasformazione nel contesto della predisposizione del PI. E' dunque da intendersi che tale contributo deve essere versato dal soggetto attuatore in aggiunta al pagamento degli oneri, del costo di costruzione e delle eventuali opere e costi di urbanizzazione.
6. Il contributo perequativo deve essere corrisposto nel caso dei punti a, b, c, e del comma 1 al momento del rilascio del permesso a costruire o altro atto autorizzativo. Il contributo perequativo di cui al punto d del comma 1 viene corrisposto nei tempi e con le modalità stabilite dall'accordo.
7. Tutti gli interventi sono soggetti ai tempi di validità riportati nell'ART.2.

#### **ART.13. CREDITO EDILIZIO**

1. Il presente PI individua un solo elemento di degrado per il quale è prevista la demolizione. A compensazione del volume demolito è ammessa la costruzione di un nuovo edificio all'interno del mappale 1029 foglio 7 per una cubatura massima di 585 mc e altezza media 3,5 metri destinato a fattoria didattica. L'intervento è subordinato alla corresponsione della quota perequativa secondo le modalità di cui all'ART.12 comma 2.

#### **ART.14. ACCORDI TRA SOGGETTI PUBBLICI E PRIVATI**

1. Il Comune, nei limiti delle competenze di cui alla LR 11/2004, può concludere accordi con soggetti privati per assumere, nella pianificazione, proposte di progetti ed iniziative di rilevante interesse pubblico. Tali accordi sono finalizzati alla determinazione di eventuali previsioni aventi contenuto discrezionale in atti di pianificazione territoriale ed urbanistica.
2. Gli accordi dovranno contenere una scheda progettuale e sono soggetti all'applicazione dell'ART.12.
3. L'approvazione degli accordi tra enti pubblici e soggetti privati sono attuati attraverso le differenti procedure previste dagli artt.6 e 7 della LR 11/2004, in relazione alla tipologia degli accordi.
4. L'accordo dovrà essere formulato tenendo conto degli obiettivi e dei criteri definiti dal PAT.
5. L'accordo può sempre far parte della procedura di attuazione del PI, è obbligatorio nelle aree individuate con uno specifico perimetro nelle planimetrie di piano.
6. Gli accordi sottoscritti sono identificati nella tavola del PI con una specifica numerazione:
  1. TRAVERL SRL
  2. GUJA SAS
  3. CIELO BRUNO
  4. ZANELLA STEFANO E ZANELLA ADRIANO
  5. ZANCONATO FRANCESCA
  6. CASAROTTO RICCARDO
  7. BRUSAFERRO GIOVANNI-FARINELLO BERTILLA
  8. DALL'OSTE MICHELE – MARAN MARIA DANIELA
  9. AZZURRA COSTRUZIONI S.R.L.
  10. TRULLA GIANCARLO E BALDACCI GABRIELLA;
  11. GIANO S.R.L.

#### **ART.15. SPORTELLO UNICO PER LE ATTIVITÀ PRODUTTIVE (SUAP)**

1. Il PI, conformemente a quanto stabilito dal PAT, assume quali criteri generali di riferimento per l'applicazione della procedura dello sportello unico per le attività produttive di cui al decreto del Presidente della Repubblica 7 settembre 2010, n. 160 "Regolamento per la

semplificazione ed il riordino della disciplina sullo sportello unico per le attività produttive, ai sensi dell'articolo 38, comma 3, del decreto legge 25 giugno 2008, n. 112, convertito con modificazioni, dalla legge 6 agosto 2008, n. 133" e alla legge regionale n° 55 del 31/12 /2012, capo I.

2. La LR 55/12 definisce agli articoli 3, 4, 5 e 6. le relative procedure attuative.
3. Sono attuabili mediante IED:
  - gli interventi di ristrutturazione, riconversione, cessazione, riattivazione, ampliamento e trasferimento di attività di produzione di beni o servizi esistenti e gli interventi di nuova costruzione e conseguente insediamento delle medesime attività, ove conformi alle previsioni ed alle norme del PI
  - gli ampliamenti di attività produttive che si rendono indispensabili per adeguare le attività ad obblighi derivanti da normative regionali, statali o comunitarie, fino ad un massimo del 50 per cento della superficie esistente e comunque non oltre 100 mq. di superficie coperta;
  - Le modifiche ai dati stereometrici di progetti già approvati ai sensi della normativa in materia di sportello unico per le attività produttive, ferme restando le quantità volumetriche e/o di superficie coperta approvate.
4. Sono in deroga o in variante allo strumento urbanistico generale rispettivamente gli interventi di cui all'art.3, capo I, LR 55/12 e smi. e quelli di cui all'art. 4, capo I, LR55/12 e smi.
5. Gli interventi in deroga e in variante, sono soggetti al rispetto delle prescrizioni di cui ai seguenti punti:

#### **Presupposti per intervenire**

- l'attività deve essere esistente ed essere esercitata nelle strutture oggetto di richiesta perché venga riconosciuta la possibilità di ampliamento. Nel caso in cui gli immobili siano abbandonati o dismessi, il loro recupero dovrà essere effettuato in coerenza alle destinazioni di zona del PI.
- deve essere rispettata la normativa sugli standard urbanistici e le relative aree devono essere collocate in modo da garantirne la fruibilità e l'effettiva utilizzabilità a fini pubblici, anche se in luogo della cessione esse siano state solo vincolate all'uso pubblico.
- l'intervento deve rispettare le norme ambientali, sanitarie e di sicurezza del lavoro;
- Non è ammesso l'utilizzo di aree destinate a servizi che incidono sul dimensionamento del piano, sottraendole in tal modo ad aree pubbliche o di interesse pubblico.

#### **Criteri per la tutela del contesto insediativo e l'ordinato assetto del territorio**

- non sono ammessi interventi e/o ampliamenti incompatibili con le valenze architettoniche di edifici di particolare pregio o lesivi dell'integrità ambientale e paesaggistica di aree di pregio, parchi, compendi di Ville Venete, crinali, visuali panoramiche, ecc.
- gli interventi dovranno prevedere idonei accorgimenti in sede di progettazione e di esecuzione atti a mitigare l'impatto ambientale e visivo dell'attività, con l'impiego ad esempio di cortine vegetali, barriere anti-rumore e simili;
- le aree di pertinenza devono avere figura geometrica unica e chiusa, non è ammesso l'utilizzo di aree di proprietà lontane dagli impianti e/o l'assegnazione di ambiti di pertinenza di estensione eccessiva o comunque non coerente con le dimensioni dell'insediamento esistente e/o con il contesto insediativo. L'elemento da valutare (significativo in termini urbanistici), è l'area di pertinenza delle attività, e non l'area di proprietà.
- divieto di trasferimento in zone improprie: non sono ammessi nuovi volumi autonomi in zona impropria o in contesti insediativi incompatibili con l'attività, ancorché realizzati al fine di trasferirvi attività ubicate in altri siti. Il trasferimento di attività esistenti è consentito solo in zone ove tali attività sono ammesse.
- deve essere verificata la compatibilità con il quadro di invariants, fragilità e tutele definito dal PAT e con i vincoli imposti dalla pianificazione territoriale sovraordinata.

6. Le attività esistenti non compatibili con il contesto insediativo in cui ricadono potranno sempre essere trasferite nelle zone proprie, come individuate dal PI, prevedendo, per le aree dismesse:
  - la riconversione a destinazioni compatibili se prossime a zone residenziali o a servizi pubblici;
  - il ripristino e la riqualificazione ambientale, anche attraverso l'eventuale ricorso al credito edilizio se trattasi di aree sparse in zona agricola o di pregio.
7. La documentazione fornita a corredo della domanda dovrà contenere una dettagliata relazione che tratti esaurientemente i seguenti aspetti:
  - attività svolta, ciclo produttivo, lavorazioni e materiali e sostanze impiegate prodotte e di scarto in relazione al rispetto delle norme in materia di tutela ambientale, sanitaria e di sicurezza del lavoro;
  - l'impatto in relazione alle caratteristiche della zona ed alla struttura insediativa esistente, in relazione al traffico indotto previsto e/o potenziale ed agli elementi di possibile incompatibilità con gli insediamenti residenziali e ricreativi esistenti (rumori, polveri, fumi, odori, ecc.) ed i rimedi proposti per mitigare o eliminare tali incompatibilità.

## TITOLO III “GLI INDICI ED I PARAMETRI EDILIZI”

### ART.16. INDICI E PARAMETRI

1. L'utilizzazione delle aree e l'edificazione delle varie zone del territorio comunale, anche in relazione alla destinazione d'uso, sono regolate attraverso l'applicazione degli indici e dei parametri definiti dagli articoli seguenti.

### ART.17. DEFINIZIONE DEGLI INDICI URBANISTICI

1. Gli indici di fabbricabilità e di utilizzazione territoriale si applicano negli strumenti urbanistici attuativi. Gli indici di fabbricabilità e di utilizzazione fondiaria si applicano negli interventi edilizi diretti. Quando siano previsti sia gli indici di fabbricabilità che quelli di utilizzazione, va sempre applicato quello dei due indici che risulti più restrittivo, in base all'altezza tra piano e piano esistente o prevista nell'edificio di cui calcolare la superficie utile od il volume.
2. **Superficie territoriale (St):** Per superficie territoriale deve intendersi un'area a destinazione omogenea di zona sulla quale il PI si attua a mezzo di strumenti urbanistici attuativi, comprensiva delle aree per l'urbanizzazione primaria non graficizzate nelle tavole di progetto. La St è misurata al netto delle zone destinate alla viabilità dal PI ed al lordo delle strade eventualmente esistenti o che saranno previste internamente all'area.
3. **Superficie fondiaria (Sf):** Per superficie fondiaria deve intendersi un'area a destinazione omogenea di zona, sulla quale il PI si attua con intervento edilizio diretto, successivo o meno allo strumento urbanistico attuativo, relativa al lotto edificabile. La Sf è misurata al netto delle zone destinate alla viabilità dal PI ed al netto delle strade eventualmente esistenti o che saranno previste internamente all'area, destinate al pubblico transito, nonché delle aree per l'urbanizzazione primaria.
4. **Indice di utilizzazione territoriale (Ut):** Per indice di utilizzazione territoriale deve intendersi la massima superficie utile Su come definita nel successivo ART.18 espressa in metri quadrati costruibili per ogni metro quadrato di superficie territoriale St.
5. **Indice di utilizzazione fondiaria (Uf):** Per indice di utilizzazione fondiaria deve intendersi la massima superficie Su espressa in metri quadrati, costruibile per ogni metro quadrato di superficie fondiaria Sf.
6. **Indice di fabbricabilità territoriale (It):** Per indice di fabbricabilità territoriale deve intendersi il volume massimo, espresso in metri cubi, costruibile per ogni metro quadrato di superficie territoriale St.
7. **Indice di fabbricabilità fondiaria (If):** Per indice di fabbricabilità fondiaria deve intendersi il volume massimo, espresso in metri cubi, costruibile per ogni metro quadrato di superficie fondiaria Sf.
8. Gli indici sopra riportati sono generali, comprensivi cioè di tutte le destinazioni di uso ammesse nella zona.
9. Gli indici riportati nella presente normativa sono sempre indici massimi; gli indici minimi, che non vengono riportati, non possono essere inferiori al 75% degli indici massimi.
10. Ai soli fini del computo degli oneri, la trasformazione da indici di utilizzazione (espressi in mq./mq.) ad indici di edificabilità (espressi in mc./mq.) va eseguita secondo la seguente formula  $I_f = U_f \times 3$ .

### ART.18. DEFINIZIONE DEI PARAMETRI EDILIZI

#### 1. Superficie Utile (Su)

Per superficie utile deve intendersi la somma delle superfici di tutti i piani fuori terra misurate al lordo di murature interne e perimetrali, comprensivi di porticati e logge.

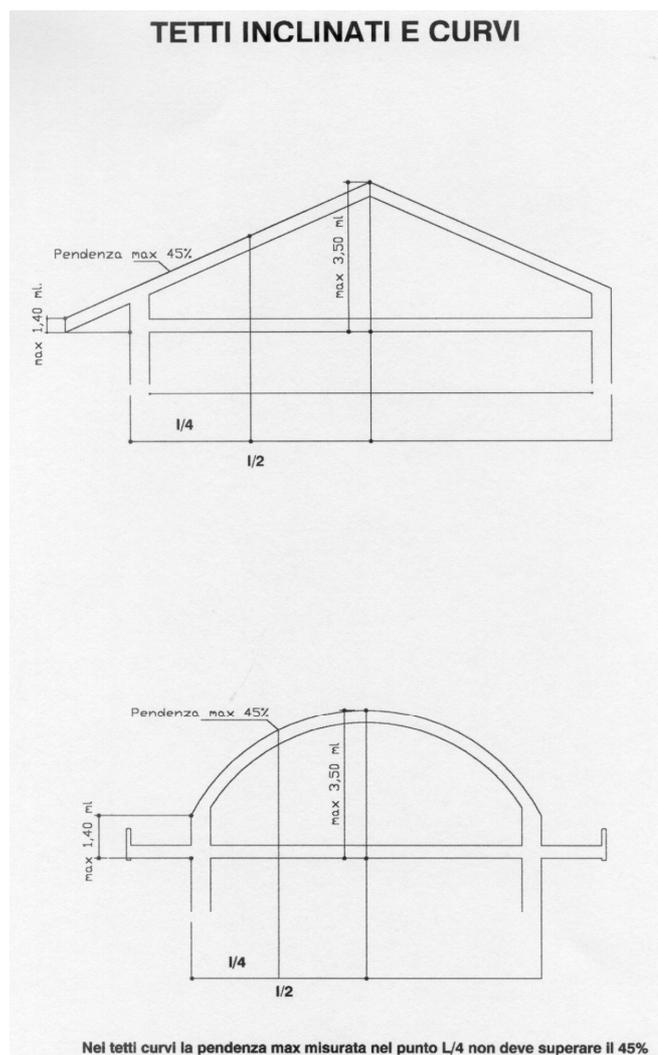
Nel computo della superficie utile devono includersi:

- le scale, i pianerottoli, i vani ascensore;

- gli attici, i sottotetti accessibili o le parti di sottotetto accessibili con altezza minima, misurata dal pavimento all'intradosso della struttura di copertura, maggiore di ml. 2,00 se accessibili da parti comuni o direttamente dall'esterno;
- i corpi a sbalzo chiusi;
- le logge e i porticati per tutta la loro superficie, se rientranti oltre ml 1,20 rispetto alla superficie esterna del fabbricato come definita ai successivi commi 12, 13, 14;
- i locali seminterrati che emergono rispetto al piano campagna originario e/o del terreno naturale rilevabile prima di effettuare l'intervento urbanistico – edilizio più di cm. 100, misurati all'intradosso del solaio e che sono all'interno della sagoma del fabbricato soprastante.
- i locali seminterrati che emergono rispetto al piano campagna originario e/o del terreno naturale rilevabile prima di effettuare l'intervento urbanistico – edilizio più di cm. 30, misurati all'intradosso del solaio e che sono all'esterno della sagoma del fabbricato soprastante.

Dallo stesso computo sono esclusi:

- gli annessi rustici;
- le cabine elettriche, telefoniche o di distribuzione del gas ed altri vani tecnici;
- i sottotetti (c.f.r. schemi tipologici di seguito allegati) per le loro parti in cui l'altezza, misurata dall'intradosso dell'ultimo solaio orizzontale all'estradosso della struttura di copertura, non superi i 3,50 ml. nel punto di colmo e non superi 1,40 ml. alla linea di gronda e con le caratteristiche dei locali accessori di cui dall'art.88, comma 6, del R.E.;



- le logge e i porticati rientranti, fino alla profondità massima di ml. 1,20 rispetto alla superficie esterna del fabbricato come definita ai successivi commi 12, 13, 14;
- per le sole destinazioni all'interno delle singole abitazioni, i soppalchi aventi le caratteristiche di cui all'art.87 del R.E.;
- gli ascensori esterni e i sistemi di sollevamento realizzati al fine di migliorare l'accessibilità degli edifici esistenti ed in possesso del certificato di agibilità alla data di approvazione del Piano Interventi, variante 2, fase 2 "centro storico", fatto salvo il rispetto delle distanze previste dal Codice Civile.

Dallo stesso computo è altresì esclusa la superficie dei locali autorimessa posti al piano terra delle unità immobiliari residenziali ubicate nelle sole zone di pericolosità idraulica identificate nella cartografia del P.I., dove risulta vietata la realizzazione di locali interrati, nel rispetto delle seguenti condizioni:

- superficie di pavimento massima pari a 25 mq per ciascuna unità immobiliare;
- altezza massima dal piano di calpestio all'intradosso del solaio non superiore a ml. 2,40;
- non è consentita la deroga alle altezze massime di zona ed alle distanze, come previste di seguito dal presente articolo;
- i volumi di cui al presente comma sono soggetti al pagamento del contributo di costruzione;
- la presente norma si applica esclusivamente per i nuovi fabbricati, per gli ampliamenti di fabbricati esistenti privi della dotazione minima di locali autorimessa, per gli interventi di ristrutturazione che comportino un aumento del numero delle unità immobiliari.

Per gli edifici esistenti, alla data di entrata in vigore del PI, la realizzazione di nuovi sottotetti e la ristrutturazione di sottotetti esistenti sarà soggetta alle presenti norme.

Fermo restando il rispetto dei requisiti su menzionati e definiti dall'art. 132 lett. E del RE, resta inteso che i sottotetti non accessibili o accessibili tramite botola, sono considerati alla stregua di vano tecnico e non costituiscono comunque S.U.

## **2. Superficie coperta (Sc)**

Per superficie coperta o copribile si intende la proiezione nel piano orizzontale di tutte le parti indicate fuori terra e dotate di copertura ad una quota maggiore di cm. 30 misurata dal piano di campagna originario e/o del terreno naturale rilevabile prima di effettuare l'intervento urbanistico – edilizio rispetto al punto massimo dell'intradosso; non concorrono alla determinazione della superficie coperta gli aggetti, con sporgenza inferiore a ml. 1.20, gli sporti di copertura con sbalzo inferiore a ml. 1,50 e le scale aperte fino alla larghezza massima di ml. 2,00. Aggetti, sporti di copertura e scale aventi dimensioni superiori a quelle succitate rientrano per intero nel computo della superficie coperta, e concorrono pertanto alla determinazione delle distanze come da successivi commi 6, 7, 8, 9.

## **3. Altezza del fabbricato (H)**

Per altezza del fabbricato deve intendersi l'altezza massima, misurata dal piano di campagna originario e/o del terreno naturale rilevabile prima di effettuare l'intervento urbanistico – edilizio alla quota d'imposta del solaio di copertura dell'ultimo piano. Qualora il solaio di copertura dell'ultimo piano non sia orizzontale, l'altezza è riferita al punto medio del solaio stesso al suo intradosso tra l'imposta ed il colmo.

Nelle zone pianeggianti, ove il tessuto urbano sia già definito (Z.T.O. A, B, C, D), con esclusione delle zone rurali, l'altezza va riferita alla quota del colmo strada o del marciapiede stradale del fronte lotto

Qualora il terreno e strada non siano orizzontali o siano orizzontali a quote diverse, l'altezza massima è quella più alta misurata dal suo piede fuori terra.

Negli edifici con copertura piana, non si computano ai fini dell'altezza i parapetti ed i coronamenti che non superino ml. 1,50 dall'intradosso dell'ultimo solaio.

Potrà essere ammesso il superamento delle sagome di cui ai precedenti commi solo per i volumi tecnici di limitata entità purché non superino i ml. 3,50 nel punto di colmo o maggiori altezze obbligatorie in base a norme legislative in materia, a partire dall'intradosso dell'ultimo solaio orizzontale. Detti volumi debbono essere progettati in modo coerente con la concezione architettonica della intera costruzione.

Dal computo delle altezze si intendono altresì esclusi i sottotetti (c.f.r. schemi tipologici allegati in calce) per le loro parti in cui l'altezza, misurata dall'intradosso dell'ultimo solaio orizzontale all'estradosso della struttura di copertura, non superi i 3,50 ml. nel punto di colmo e non superi 1,40 ml. alla linea di gronda misurati come da schemi tipologici allegati in calce, o abbiano le caratteristiche previste dall'art.88, comma 5, del R.E..

La quota di imposta e di colmo va riferita all'intradosso del solaio – tavolato nel caso di orditure con travi, fatti salvi gli edifici di tipo prefabbricato (artigianale, industriale, commerciale, ecc..) per i quali va riferita all'intradosso delle travi.

#### **4. Volume del fabbricato (V)**

Per volume del fabbricato deve intendersi la somma dei prodotti delle superfici utili dei singoli piani per le rispettive altezze computate da piano utile a piano utile, comprensivi dei solai, ad eccezione dell'ultimo piano la cui altezza va misurata all'intradosso dell'ultimo solaio, come meglio specificato al precedente comma 3.

In caso di coperture inclinate il volume dell'ultimo piano va calcolato come prodotto della superficie utile per l'altezza media misurata all'intradosso della copertura, come meglio specificato al precedente comma 3.

Dal computo del volume si intendono esclusi:

- le cabine elettriche, telefoniche o di distribuzione del gas ed altri vani tecnici;
- i sottotetti (c.f.r. schemi tipologici allegati in calce) per le loro parti in cui l'altezza, misurata dall'intradosso dell'ultimo solaio orizzontale all'estradosso della struttura di copertura, non superi i 3,50 ml. nel punto di colmo e non superi 1,40 ml. alla linea di gronda misurati come da schemi tipologici allegati in calce, o abbiano le caratteristiche previste dall'art.88, comma 5, del R.E.;
- le logge e i porticati rientranti, fino alla profondità massima di ml. 1,20 rispetto alla superficie esterna del fabbricato come definita ai successivi commi 12, 13, 14;

5. Il calcolo degli indici edilizi relativi agli edifici esistenti va eseguito secondo le prescrizioni del precedente punto.

#### **6. Distanze minime tra fabbricati (Df)**

In tutte le zone, salvo particolari disposizioni di zona, è prescritta la distanza minima tra pareti (finestate e non finestrate), pari all'altezza del fabbricato più alto con un minimo assoluto di ml. 10. La disposizione di cui al comma precedente si applica anche quando una sola parete sia finestrata nei casi di prospicienza diretta tra le pareti. La distanza minima di ml. 10 può essere ridotta a ml. 0,00 se trattasi di pareti non finestrate e se è intercorso un accordo con i proprietari confinanti con atto da trasciversi presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari, oppure anche senza accordo, qualora preesista parete non finestrata in confine.

#### **7. Distanze minime tra i fabbricati fra i quali siano interposte strade (Ds)**

Salvo specifiche disposizioni di zona, le distanze minime tra i fabbricati fra i quali siano interposte strade destinate al traffico dei veicoli, con l'esclusione della viabilità a fondo cieco al servizio dei singoli edifici o di insediamenti, debbono corrispondere alla larghezza della sede stradale maggiorata di:

- ml. 5,00 per lato, per strade di larghezza inferiore a ml. 7,00;
- ml. 7,50 per lato, per strade di larghezza compresa fra ml. 7,00 e ml. 15,00;
- ml. 10,00 per lato, per strade di larghezza superiore a ml. 15,00.

La distanza minima degli edifici dalle strade va misurata dal ciglio stradale, inteso come limite degli spazi pubblici o di uso pubblico, esistenti o previsti, e comprendenti quindi, oltre alla sede veicolare, marciapiedi, scarpate, fossati (anche intubati da privati), spazi di parcheggio, etc.

Sono computabili, ai fini del raggiungimento delle distanze minime, gli spazi pedonali, a verde ed a parcheggio di proprietà privata.

Qualora le distanze fra fabbricati, come sopra computate, risultino inferiori all'altezza del fabbricato più alto, le distanze stesse sono maggiorate fino a raggiungere la misura corrispondente all'altezza stessa.

Nelle zone esistenti e di completamento è facoltà del Sindaco, in sede di rilascio del titolo abilitativo, permettere l'allineamento dei nuovi fabbricati con gli edifici adiacenti, purché ciò non contrasti con esigenze di scorrevolezza o miglioramento della viabilità. Ove non sussistano problemi di allineamento, per strade vicinali od a fondo cieco, deve essere prevista una distanza minima assoluta di ml. 5,00 dal ciglio della strada.

La definizione di: "Zone previste come edificabili o trasformabili dallo strumento urbanistico generale", prevista dall'art.26 del regolamento di esecuzione del codice della strada, si applica oltrechè alle Z.T.O. di tipo A, B, C, D, anche agli ambiti delle schede urbanistiche ed ai lotti liberi definiti dall'ART.32 e identificati nella cartografia del PI.

#### **8. Distanze minime dei fabbricati dai confini di proprietà (Dc)**

Salvo specifiche disposizioni di zona, per tutte le nuove costruzioni la distanza minima dal confine di proprietà deve essere pari alla metà dell'altezza dei fabbricati prospicienti i confini stessi con un minimo di ml. 5,00. E' ammessa la costruzione a confine di proprietà, se sul confine preesiste una parete o parti di parete non finestrate, oppure in base a presentazione di progetto unitario per i fabbricati da realizzare in aderenza (preesistenza significa ante '92). E' sempre consentita la deroga dalle distanze dai confini con assenso del vicino trascritto presso la conservatoria dei Registri Immobiliari.

#### **9. Distanze dai confini di zona**

Al fine della determinazione della distanza dei fabbricati, i confini tra le zone F e le altre zone urbanistiche, come definite dai punti e dalle lettere del successivo ART.20, sono assimilati ai confini di proprietà. E' ammessa la deroga unicamente a fronte di un pubblico interesse, previo convenzionamento/concessione con l'Amministrazione Comunale.

In altri casi è ammessa la costruzione sul confine di zona, previo atto registrato e trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari.

10. E' ammesso comunque l'arretramento dei singoli piani di un edificio per rispettare le distanze prescritte che vanno quindi misurate con riferimento all'altezza delle diverse fronti (anche sfalsate) dell'edificio stesso.
11. Sono ammesse distanze inferiori a quelle indicate nei precedenti punti 6,7,8,9 quando sia previsto da strumento urbanistico attuativo con previsioni planivolumetriche e dalle schede urbanistiche.
12. Le distanze si misurano dalla superficie coperta, ovvero dalla superficie esterna dei muri e di qualsiasi avancorpo chiuso, anche a sbalzo, compresi i porticati, nonché degli aggetti, sporti di copertura e scale qualora rientranti nel computo della superficie coperta, come già definito al comma 2.
13. Per distanza del confine s'intende quella minima tra la superficie coperta, ovvero dalla superficie esterna del fabbricato, come sopra indicato, e il confine stesso.
14. Per distanza dei fabbricati s'intende la minore tra le distanze delle superfici coperte, ovvero dalla superfici esterne, come sopra indicato, che si fronteggiano.
15. Non vengono considerati ai fini delle distanze dai confini e dei distacchi fra fabbricati, i corpi di fabbrica emergenti dal piano di campagna originario e/o del terreno naturale rilevabile prima di effettuare l'intervento urbanistico – edilizio per non più di ml. 0,30.
16. Dotazione minima di aree a parcheggio

Per i nuovi fabbricati e gli interventi di ristrutturazione che comportino un aumento del numero delle unità immobiliari, si dispone una dotazione minima di n°2 spazi, di cui uno coperto di superficie minima fruibile di 16,00 mq ed uno scoperto di superficie minima di 12,50 mq, destinati al ricovero delle autovetture private per ciascuna unità immobiliare.

In alternativa a quanto sopra indicato, l'obbligo si ritiene assolto mediante dotazione minima fruibile di un unico spazio coperto destinato al ricovero delle autovetture private di superficie minima di 25,00 mq, per ciascuna unità immobiliare.

Tale norma non si applica per i permessi di costruire rilasciati in attuazione degli Strumenti Urbanistici Attuativi vigenti fino alla scadenza del loro periodo di efficacia (dieci anni dalla data di approvazione dello S.U.)

#### **ART.19. UTILIZZAZIONE DEGLI INDICI**

1. Le aree computate per il calcolo degli indici urbanistici in base alle prescrizioni del PI, costituiscono le aree di pertinenza territoriale e fondiaria degli interventi.
2. Un'area di pertinenza si definisce saturata quando gli edifici costruiti hanno utilizzato il massimo dei volumi o delle superfici utili edificabili consentiti dai rispettivi indici.
3. Le aree di pertinenza territoriali e fondiarie relative agli edifici esistenti o realizzati secondo le norme del Piano degli Interventi non potranno mai essere ulteriormente conteggiate ai fini dell'utilizzo degli indici di edificabilità se non per raggiungere l'edificabilità massima consentita, nel caso di utilizzazione parziale della volumetria.

## TITOLO IV "ZONIZZAZIONE"

### ART.20. CLASSIFICAZIONE DEL TERRITORIO COMUNALE IN ZONE TERRITORIALI OMOGENEE

1. Ai sensi della vigente legislazione urbanistica e delle presenti norme, l'intero territorio comunale è suddiviso in zone omogenee, identificate nelle tavole di progetto di PI con appositi contorni o campiture, retinate a punti, linee, quadri, ecc.
2. Zone "A": le parti del territorio interessate da agglomerati urbani che rivestono carattere storico, artistico e di particolare pregio ambientale, o da porzioni di esse, comprese le aree circostanti, che possono considerarsi parte integrante, per tali caratteristiche, degli agglomerati stessi.
3. Zone "B": le parti del territorio totalmente o parzialmente edificate diverse dalle zone "A": si considerano parzialmente edificate le zone in cui la superficie coperta degli edifici esistenti non sia inferiore al 12,5% della superficie fondiaria della zona e nelle quali la densità territoriale sia superiore a 1,5 mc/mq. Sono suddivise nelle seguenti sottozone:
  - a) "B1";
  - b) "B2";
  - c) "B3";
  - d) "B4";
4. Zone "C": le parti del territorio inedificate o parzialmente edificate, suddivise nelle sottozone:
  - a) "C1a";
  - b) "C1b";
  - c) "C1c";
  - d) "C1d";
  - e) "C2": zone residenziali inedificate per le quali è obbligatorio lo strumento urbanistico attuativo.
5. Zone "D": le parti del territorio destinate ad insediamenti industriali, artigianali o ad essi assimilati, suddivise nelle sottozone:
  - a) "D1a": zone artigianali-industriali esistenti e di completamento;
  - b) "D1b": zone industriali-artigianali di espansione, per le quali è con obbligatorio lo strumento urbanistico attuativo;
  - c) "D2": zone commerciali-direzionali e per artigianato, esistenti e di completamento;
  - d) "D3": zone turistico ricettive e ricreative
6. Zone "E": le parti del territorio destinate ad usi agricoli:
7. Zone "F": zone per attrezzature ed impianti di interesse comune:
  - a) F1 aree per l'istruzione;
  - b) F2 aree per attrezzature di interesse comune;
  - c) F3 aree attrezzate a parco, gioco e sport;
  - d) F4 aree di parcheggio.
8. Zone soggette a Piani Attuativi:
  - a) "P.P.": piano particolareggiato vigente;
  - b) "P.E.E.P.": piano di edilizia economica e popolare vigente;
  - c) "P. di L.": piano di lottizzazione convenzionato.

9. Zone soggette a vincoli
  - a) verde privato;
  - b) vincolo paesaggistico;
  - c) vincolo idrogeologico;
  - d) vincolo tecnologico;
  - e) vincolo di rispetto fluviale;
  - f) vincolo di rispetto stradale;
  - g) vincolo di rispetto cimiteriale.

**ART.21. DESTINAZIONI D'USO NELLE ZONE TERRITORIALI OMOGENEE.**

1. La destinazione d'uso dei suoli e degli edifici, nonché di parte dei medesimi, deve essere indicata negli strumenti urbanistici attuativi e nei progetti di intervento edilizio diretto e deve rispettare tutte le prescrizioni delle presenti norme.
2. Ogni variazione di destinazione d'uso dei fabbricati o di parte di essi è soggetta, anche se non comporta l'esecuzione di opere, a preventiva autorizzazione edilizia, secondo quanto è previsto dalla normativa vigente.

**ART.22. DISTRIBUZIONE DELLE DESTINAZIONI D'USO NELLE ZONE TERRITORIALI OMOGENEE**

1. All'interno delle singole zone territoriali omogenee, la quota parte relativa alle diverse destinazioni d'uso è determinata dal successivo punto 3. La percentuale massima delle destinazioni d'uso compatibili va riferita al singolo edificio o a edifici formanti un unico complesso edilizio o comunque inseriti in un unico strumento urbanistico attuativo, anche se autorizzati con concessioni edilizie – permessi di costruire diverse.
2. La percentuale massima ammissibile va riferita alla superficie utile come definita dal precedente ART.18 punto 1.
3. Zone "A"
  - destinazione residenziale: minimo 70% della Su totale
  - destinazione non residenziale: massimo 30% della Su totale, con un massimo di mq. 200 per ogni unità terziaria.Zone "B,C1,C2"
  - destinazione residenziale: minimo 65% della Su totale
  - destinazione non residenziale: massimo 35% della Su totale, con un massimo di mq. 300 per ogni unità terziaria.Zone "D2"
  - destinazione commerciale, direzionale, artigianato: minimo 70% della Su totale.
  - E' comunque ammissibile l'alloggio per il proprietario o il custode per un massimo di 500 mc. per unità
  - Produttiva fino al massimo del 30% della Su totale.
4. Per le destinazioni d'uso ammesse, valgono le norme relative alle singole zone territoriali omogenee, con i limiti percentuali di cui al precedente punto 3.
5. Le destinazioni d'uso relative alle strutture ricettive alberghiere ed extralberghiere come definite dalle LL.RR. 3.5.88 n. 24 e 9.8.88 n. 37 ed agli esercizi per la somministrazione di cibi e bevande sono escluse dalle limitazioni del presente articolo. Per tali destinazioni d'uso si applicano le norme di cui al successivo ART.60.
6. Nelle zone "A,B,C1", per gli edifici costruiti prima dell'entrata in vigore del presente PI, è consentita comunque la destinazione non residenziale per tutta la superficie dei piani terra anche se la percentuale eccede quanto prescritto dal precedente comma 3. In tal caso non sono consentite ulteriori destinazioni non residenziali ai piani superiori.

**ART.23. COMPATIBILITÀ TRA ZTO E ATTIVITÀ COMMERCIALI AL MINUTO (LR 50/2012)**

1. In riferimento a quanto prescritto dalla L.R. 50/2012 “Politiche per lo sviluppo del sistema commerciale nella Regione del Veneto” e dal relativo “Regolamento Regionale recante gli indirizzi per lo sviluppo del sistema commerciale”, sono definite le compatibilità tra ZTO e attività commerciali, nel rispetto degli indici, dei parametri e delle altre eventuali prescrizioni di carattere urbanistico.
2. L’apertura, l’ampliamento o la riduzione di superficie, il mutamento del settore merceologico, il trasferimento di sede, il subingresso di esercizi di vicinato e di medie strutture con superficie di vendita sino a 250 mq sono compatibili con le ZTO A, B, C, D1a, D1b e D2, fermo restando il rispetto delle norme urbanistiche definite per ogni specifica Z.T.O.
3. L’apertura, l’ampliamento o la riduzione di superficie, il mutamento del settore merceologico, il trasferimento di sede, il subingresso di medie strutture con superficie di vendita sino a 1500 mq e non ubicate all’interno di grandi strutture o all’interno di medie strutture con superficie di vendita superiore a 1500 mq sono compatibili con le ZTO D1a, D1b e D2.
4. L’apertura, l’ampliamento o la riduzione di superficie, il mutamento del settore merceologico, il trasferimento di sede, il subingresso di esercizi di vicinato e di medie strutture con superficie di vendita da 1501 mq a 2500 mq sono compatibili con le sole ZTO D2.
5. Nel caso di apertura di nuove superfici di vendita o ampliamento di superfici di vendita esistenti oltre i 1000 mq l’Amministrazione si riserva di chiedere verifiche e approfondimenti con particolare riferimento all’impatto sulla viabilità e sulla dotazione di parcheggi.

## CAPO I - ZONE "A" E BENI CULTURALI

### ART.24. ZONA "A" E BENI CULTURALI

1. E' costituita da insediamenti aventi caratteristiche architettoniche e ambientali nonché da edifici anche isolati di particolare pregio, con le rispettive aree di pertinenza che possono considerarsi parte integrante, individuati come centri storici ai sensi dell'art.2 della L.R. 31 maggio 1980, n. 80.
2. In questa zona gli interventi sono possibili soltanto entro i limiti e con il rispetto delle prescrizioni seguenti, differenziate in relazione alle diverse categorie tipologiche alle quali appartengono gli edifici.
3. In queste zone il PI si attua per I.E.D. in attuazione della specifica normativa relativa alle aree significative. Le tavole 1:1000 di progetto indicano per ogni parte del territorio significativa agli effetti della composizione urbanistica ed edilizia, gli interventi ammessi sulle aree, urbanizzate e non, sugli edifici, sulle infrastrutture ed attrezzature, attraverso simbologie alle quali corrispondono modalità, tipi, caratteri espressi nei vari paragrafi e negli articoli specifici.
4. Il progetto edilizio esecutivo degli interventi dovrà definire rigorosamente anche le sistemazioni esterne dell'ambito di pertinenza dell'edificio, attraverso particolari costruttivi in scala adeguata, prevedendo la salvaguardia ed il recupero degli elementi significativi di valore culturale o ambientale, con particolare riferimento ai materiali di cui è prevista l'utilizzazione nonché alle piantumazioni arboree delle parti scoperte.
5. In deroga alle disposizioni del R.E.C. potranno essere mantenute altezze nei locali inferiori ai minimi da questo previsti, salvo il parere dell'ULSS competente.
6. Qualora in sede di rilievo critico del fabbricato emergano elementi tali da richiedere una maggiore cautela negli interventi edilizi, in tal caso e su conforme parere della CEC, il Responsabile dell'area tecnica potrà disporre l'applicazione di una graduatoria di maggior tutela rispetto a quella prevista dal PI.

### ART.25. BENI CULTURALI - INSEDIAMENTI URBANI E RURALI CON CARATTERISTICHE AMBIENTALI ED ARCHITETTONICHE

1. E' costituita dalle parti del territorio interessate da insediamenti urbani e rurali, comprendenti aggregazioni edilizie, singoli edifici e manufatti che rivestono carattere storico-artistico o di particolare pregio ambientale.
2. In tali ambiti il PI si attua per intervento edilizio diretto, secondo le prescrizioni delle schede urbanistiche, riferite ad ogni singolo immobile o complesso di immobili, in deroga alle norme della zona territoriale omogenea della quale fanno parte.
3. Le variazioni di destinazione d'uso, le sopraelevazioni e gli ampliamenti eventualmente ammessi dalle schede urbanistiche sono sempre considerati come interventi massimi ammissibili, sia per la superficie coperta che per il volume.
4. I nuovi volumi realizzabili secondo le prescrizioni delle schede urbanistiche devono rispettare le norme e le distanze minime previste dal Codice Civile. Non sono ammesse demolizioni con successive ricostruzioni, se non specificatamente concesso.
5. La destinazione d'uso ammessa è quella indicata nelle schede urbanistiche; nelle Z.T.O. "F" il recupero ai fini abitativi dei volumi esistenti è ammesso solo se specificatamente previsto nelle schede urbanistiche tramite annotazione testuale;
6. Il rilascio del certificato di abitabilità o di agibilità per ogni tipo di intervento è subordinato al totale rispetto di quanto previsto dalla scheda urbanistica ed in particolar modo alla demolizione di baracche, superfetazioni, ecc. ed alla sistemazione dell'area circostante.
7. Gli edifici soggetti a tutela compresi all'interno delle zone "A" sono soggetti alle previsioni contenute nei relativi PUA:

## **ART.26. INTERVENTI SULL'ESISTENTE EDIFICATO**

1. Gli interventi sul patrimonio edilizio esistente sono individuati con specifica numerazione, in riferimento al grado di protezione indicato, considerando che ordinaria e straordinaria manutenzione sono comunque permesse. Gli interventi sugli edifici sono così descritti:
  - Grado 0 - TUTTI GLI INTERVENTI
  - Grado 0a - OBBLIGO MANTENIMENTO DESTINAZIONE D'USO CON UTILIZZO LEGATO ALLA RESIDENZA (accessori espressamente individuati in cartografia);
  - Grado 1 - RESTAURO FILOLOGICO
  - Grado 2 - RISANAMENTO CONSERVATIVO
  - Grado 3 - RESTAURO PROPOSITIVO
  - Grado 4 - RISTRUTTURAZIONE PARZIALE TIPO A
  - Grado 5 - RISTRUTTURAZIONE PARZIALE TIPO B
  - Grado 6 - RISTRUTTURAZIONE GLOBALE
  - Grado 7 - DEMOLIZIONE E RICOSTRUZIONE
  - Grado 8 - DEMOLIZIONE SENZA RICOSTRUZIONE

2. L'individuazione dei lavori da far rientrare nei vari interventi elencati vengono così riassunti:  
Grado 0 - TUTTI GLI INTERVENTI: Sono permessi tutti gli interventi edilizi, la demolizione e la ricostruzione dovrà avvenire sul medesimo sedime, e il volume sarà pari a quello esistente, salvo quanto previsto al successivo ART.28, alla data di adozione del Piano degli Interventi.

Vengono identificati con il "Grado 0a" alcuni fabbricati accessori, per i quali viene previsto l'obbligo del mantenimento della attuale destinazione d'uso con utilizzo legato alla residenza.

Grado 1 - RESTAURO FILOLOGICO: Sono consentite tutte le operazioni edilizio-architettoniche necessarie alla rivalutazione dell'edificato, in funzione delle attuali esigenze, ma nel rispetto della "lettura" delle forme, funzioni, sistemi originari. Le ipotesi progettuali emergeranno dallo studio accurato dell'esistente, dei testi e delle iconografie, dei caratteri storico-ambientali, non escludendo la possibilità di interpretazioni con materiali e forme attuali a compimento di parti mancanti o degradate.

Grado 2 - RISANAMENTO CONSERVATIVO: Sono consentite tutte le operazioni di ripristino necessarie al mantenimento dell'immobile, con eliminazione delle superfetazioni e la conservazione dell'impianto e dei caratteri peculiari esistenti, nonché dei materiali e delle tecnologie costruttive originarie.

Grado 3 - RESTAURO PROPOSITIVO: Sono consentite tutte le operazioni di cui agli interventi grado 1 e 2, con la ulteriore possibilità di interpretare le nuove esigenze o diverse destinazioni d'uso in modo globale, con ridisegno di parti interne ed esterne all'edificio e le eventuali aggiunte volumetriche necessarie alla ricomposizione funzionale dello stesso. Gli interventi, preceduti da ampia e completa documentazione sulla storia, lo stato di fatto, e i riferimenti culturali della proposta, dovranno risultare ispirati alla massima valorizzazione e rivalutazione del bene originario, con le nuove parti e le sostituzioni in meditato rapporto con le preesistenze interessate e con quelle limitrofe.

Grado 4 - RISTRUTTURAZIONE PARZIALE TIPO A: Sono consentite tutte le operazioni tese al mantenimento e alla protezione degli elementi esterni e del loro rapporto con l'ambiente circostante, con possibilità di nuovo impianto compatibile con la destinazione d'uso esistente e con esclusione del cambio di destinazione d'uso. E' ammesso il riutilizzo delle parti di sottotetto con la creazione di abbaini di tipo tradizionale, se indispensabili.

Grado 5 - RISTRUTTURAZIONE PARZIALE TIPO B: Sono consentite tutte le operazioni atte a mantenere parte degli elementi principali interni ed esterni, con modifica parziale dell'impianto, dei fori, degli elementi costitutivi, in modo da adeguare l'edificio alle preesistenze ambientali oltrechè alle diverse necessità d'uso e agli eventuali cambiamenti di destinazione. Sono ammessi i riutilizzi dei sottotetti, con la creazione degli indispensabili abbaini di cui al grado 4, e delle superfetazioni o aggiunte tramite un organico complessivo ridisegno planivolumetrico.

Grado 6 - RISTRUTTURAZIONE GLOBALE: Sono consentiti tutti gli interventi necessari a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo in tutto o in parte diverso dal precedente, ivi compreso il cambio di destinazione d'uso.

Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, la eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti.

Grado 7 - DEMOLIZIONE E RICOSTRUZIONE: Sono consentiti tutti gli interventi necessari per adeguare il nuovo complesso alle destinazioni d'uso, alle prescrizioni di zona e all'inserimento nel tessuto urbanistico circostante.

È ammesso il recupero dei volumi anche precari, secondo conteggio preliminare ai sensi del presente regolamento e limitatamente alle necessità di creazione di elementi igienici e di servizio.

Grado 8 - DEMOLIZIONE SENZA RICOSTRUZIONE: Sono consentiti gli interventi necessari ad eliminare le strutture esistenti con adeguamento delle aree alle destinazioni di PI.

## **ART.27. ATTIVITA' EDILIZIA NELLA ZONA "A" E PER I BENI CULTURALI**

### 1. Norme particolari per il restauro individuale

Per l'attività di restauro conservativo, con riferimento al Grado di protezione come definito nell'ART.26, sono prescritti in ogni caso:

- il massimo rispetto possibile delle orditure strutturali verticali ed orizzontali;
- il rispetto di ogni elemento architettonicamente rilevante come: tracciati interni ed esterni, porticati, cortili, scale, pavimentazioni, ambienti particolari;
- la conservazione di elementi architettonici e decorativi come: fontane, scenari, fondali, esedre, edicole, lapidi, affreschi, decorazioni a tempera ed a stucco, ecc.;
- Giardini, orti e cortili di pertinenza delle unità edilizie.

Nel caso di **giardini di pregio**, si intende tutelare l'area verde come componente dell'impianto morfologico rilevante nel tessuto edificato. Quindi, fatti salvi eventuali elementi arborei o manufatti di pregio, sono ammessi interventi di trasformazione purchè venga mantenuta come prevalente la natura a verde dello spazio. Sono ammessi usi diversi: spazio pedonale o posto auto purché le superfici impermeabilizzate non superino il 10% dell'area verde esistente.

Negli altri casi, **cortili, orti, campi o giardini non di pregio**, lo spazio scoperto deve essere riprogettato contestualmente all'unità edilizia in modo da conservare la relazione tipologica tra edificato e non. Sono ammessi interventi di rifacimento, ricomposizione dello spazio, diverso uso e diverso trattamento delle superfici, con riferimento ai caratteri tipici del tessuto storico. Deve essere mantenuta una superficie permeabile minima del 70% dell'area verde esistente, comunque previa verifica ed adeguamento delle modalità di smaltimento delle acque meteoriche.

- l'eliminazione delle superfetazioni e trasformazioni estranee ai caratteri architettonici dell'edificio.

Non sono concessi:

- le alterazioni delle coperture e dei profili originari;
- i compensi di volume;
- alterazioni delle partiture di facciata;
- l'occupazione in sottosuolo dei cortili e dei giardini e di ogni altro spazio aperto fuori dal sedime del fabbricato;
- l'asfaltatura di pavimentazioni attualmente in pietra, in cotto, acciottolato od altro materiale caratteristico.

## **ART.28. DISPOSIZIONI PARTICOLARI**

1. In queste zone sono ammessi esclusivamente insediamenti residenziali; in esse tuttavia può essere consentito l'insediamento di quelle attività, nei limiti stabiliti dall'ART.22, p.to 3,

che non siano incompatibili con il carattere residenziale della zona e cioè, in via esemplificativa, i servizi pertinenti agli insediamenti residenziali, negozi e pubblici esercizi, uffici professionali e commerciali, alberghi, teatri, cinematografi, luoghi di divertimento e di svago, ambulatori, autorimesse pubbliche o private. Sono altresì ammesse le botteghe a carattere artigianale di servizio, come definite dall'art. 132, lett. k) del Regolamento Edilizio, limitatamente al piano terra, purché non costituenti attività, rumorose o comunque moleste o recanti pregiudizio all'igiene ed al decoro.

2. Sugli edifici con numero zero sono ammessi tutti gli interventi edilizi.
3. Su tutti gli edifici residenziali, esclusi gli accessori, con grado di protezione 0-5-6-7 è ammesso un ampliamento pari a 100 mc per ogni unità minima d'intervento, in deroga a distanze dai confini ma nel rispetto delle distanze minime previste dal Codice Civile, con obbligo di recupero esteso ad un ambito urbanisticamente funzionale, ove non sia in contrasto con le destinazioni d'uso di PI; tale ampliamento va attuato, ove possibile, tramite il riutilizzo a fini abitativi degli annessi rustici e nel rispetto delle norme previste dall'ART.18 delle presenti N.T.O.
4. E' comunque consentito su tutti gli edifici esistenti il recupero a fini abitativi di volumi destinati all'uso agricolo, con esclusione dei volumi esistenti nelle Z.T.O. "F", se non specificatamente previsto nelle schede urbanistiche tramite annotazione testuale.
5. Per quanto attiene ai nuovi edifici sono riportati nelle tavole di progetto gli elementi parametrici atti a definirli quali le sagome in pianta, per le quali è consentito uno spostamento e variazione max del 10% del perimetro della sagoma, le altezze particolari, o il volume stesso.

#### **ART.29. CARATTERI SPECIFICI DEGLI INTERVENTI**

1. Nell'applicazione delle norme generali di zona dovranno essere rispettate le indicazioni espresse nelle tavole in scala 1: 1000 e 1: 500, relative ai seguenti caratteri dell'edificazione:

**ALLINEAMENTI:** prescrizione di adeguare gli interventi alle linee determinate delle preesistenze e dei grafici di progetto.

**PASSAGGI COPERTI:** elementi pubblici, di uso pubblico o privati, da determinarsi contestualmente alla progettazione degli edifici principali, con funzioni e forme atte a consentire il passaggio tra spazi delimitati da edificazione continua.

**SAGOME LIMITE NUOVI EDIFICI:** limite degli ingombri massimi ammessi per lo sviluppo delle superfici coperte dei nuovi edifici e degli ampliamenti è consentito uno spostamento max del 10 % della superficie in pianta.

**PERCORSI PEDONALI E A SCALINATA:** tali percorsi sono indicativi di tracciati tra punti significativi dell'insediamento urbano; dovranno essere risolti dalle nuove progettazioni private e pubbliche, tenendo presente la possibilità di eseguirli nel tempo e con dimensione e materiali adeguati al tipo di insediamento.

**INDIRIZZI DI PROGETTAZIONE EDILIZIA:** gli ampliamenti, le nuove costruzioni, le ricostruzioni e le ristrutturazioni edilizie dovranno inserirsi in modo coerente nel contesto urbanistico-ambientale del centro storico, con coperture costituite da manto in coppi, intonaci delle pareti a malta di calce e sabbia tirati al fino, tinteggiature a pastello di colori e materiali propri della tradizione locale, con serramenti esterni ed oscuri tipici della zona, nonchè delle norme tipologiche previste dall'ART.42 e nel Prontuario per la qualità edilizia e architettonica all'ART. 5.

## CAPO II - ZONE RESIDENZIALI

### ART.30. ZONE "B" - RESIDENZIALI DI RISTRUTTURAZIONE E DI COMPLETAMENTO

1. Nei limiti delle prescrizioni e degli indici di seguito specificati, sono ammessi edifici con destinazione residenziale. Sempre nei limiti di seguito specificati e nel rispetto delle norme previste dall'ART.22, sono ammessi anche nuovi edifici o complessi di edifici con destinazione parzialmente direzionale, commerciale (ART.23), a servizi ed attrezzature di uso collettivo, previo studio planivolumetrico che definisca gli spazi di accesso, di sosta e di verde secondo quanto previsto dal successivo ART.59.
2. Negli edifici esistenti viene ammessa la destinazione direzionale, commerciale nei limiti di cui all'ART.23, a servizi ed attrezzature di uso collettivo, nel rispetto delle norme previste dall'ART.22 e dall'ART.23, previo studio planivolumetrico che definisca gli spazi di accesso, di sosta e di verde secondo quanto previsto dal successivo ART.59..
3. Sono ammesse attività artigianali limitatamente al piano terra non comprese tra quelle di cui all'Allegato A alle presenti NTO, a condizione che siano comunque escluse emissioni moleste o nocive di qualsiasi tipo, nonché le attività di artigianato di servizio di cui all'art. 132, lett. k) del Regolamento Edilizio, ancorché insalubri, purchè non rumorose, moleste o recanti pregiudizio all'igiene e al decoro dell'abitato, su conforme parere da parte dell'ULSS n. 6 – Vicenza, e/o del Responsabile dell'area tecnica.
4. Sono vietate le attività e le nuove tipologie industriali, e le attività degli autotrasportatori, spedizionieri e simili.
5. Non sono ammesse autorimesse od accessori esterni ai fabbricati. Per la costruzione di autorimesse esterne ad edifici costruiti prima dell'entrata in vigore del presente PI, si applicano le norme di cui al successivo ART.62.
6. Le ricostruzioni, gli ampliamenti degli edifici, nonché le nuove costruzioni in lotti ineditati sono ammessi nei limiti dei seguenti indici e parametri edilizi:
  - a) Zone "B1"
    - indice di utilizzazione fondiaria  $U_f = 0,7$  mq/mq
    - altezza massima  $H =$  ml. 12,50
  - b) altezza minima  $H =$  ml. 8,50 Zone "B2"
    - indice di utilizzazione fondiaria  $U_f = 0,6$  mq/mq
    - altezza massima  $H =$  ml. 9,50
  - c) Zone "B3"
    - indice di utilizzazione fondiaria  $U_f = 0,5$  mq/mq
    - altezza massima  $H =$  ml. 8,50
  - d) Zone "B4"

Sono gli ambiti soggetti a PUA decaduti per i quali si confermano gli indici e i parametri dei PUA stessi.
  - e) Zone "B5"
    - Indice di utilizzazione fondiaria  $U_f =$  superficie utile esistente + ampliamento del 20% una tantum, degli edifici legittimamente realizzati.
    - altezza massima  $H =$  ml. 8,50
    - gli interventi sugli edifici che affacciano sulle vie: Pozzetto, del Colle, S. Marco, Crosara, IV Novembre dovranno inserirsi coerentemente nel contesto urbanistico-ambientale; pertanto vanno rispettati gli allineamenti su strada e le norme tipologiche previste dall'ART.42 e nel Prontuario per la qualità edilizia e architettonica all'ART. 5.
    - Per gli edifici normati con scheda puntuale, la scheda prevale per le parti non compatibili rispetto a quanto contenuto nel presente articolo.
7. Nei casi in cui non siano prescritti nelle zone significative particolari allineamenti, le distanze dai confini, dalle strade ed i distacchi tra i fabbricati sono disciplinati dall'ART.18.
8. Per gli ampliamenti di edifici esistenti non è prescritto il rispetto dell'altezza minima.

### **ART.31. ZONE "C" - RESIDENZIALI DI ESPANSIONE**

1. Nei limiti delle prescrizioni e degli indici di seguito specificati, sono ammessi edifici con destinazione residenziale. Sempre nei limiti di seguito specificati e nel rispetto delle norme previste dall'ART.22, sono ammessi anche nuovi edifici o complessi di edifici con destinazione parzialmente direzionale, commerciale (ART.23), a servizi ed attrezzature di uso collettivo, previo studio planivolumetrico che definisca gli spazi di accesso, di sosta e di verde secondo quanto previsto dal successivo ART.59..
2. Negli edifici esistenti viene ammessa la destinazione direzionale, commerciale, a servizi ed attrezzature di uso collettivo, nel rispetto delle norme previste dall'ART.22 e dell'ART.23, previo studio planivolumetrico che definisca gli spazi di accesso, di sosta e di verde secondo quanto previsto dal successivo ART.59.
3. Per gli aspetti riguardanti la composizione urbanistica, gli spazi scoperti, la viabilità, i parcheggi, ecc. delle aree di nuova edificazione si dovrà far riferimento all'art. 8 e seguenti del Prontuario.
4. Sono ammesse le attività artigianali limitatamente al piano terra non comprese nell'allegato A alle presenti NTO, a condizione che siano comunque escluse emissioni moleste o nocive di qualsiasi tipo, nonché le attività di artigianato di servizio di cui all'art. 132, lett. k) del Regolamento Edilizio, ancorché insalubri, purchè non rumorose, moleste o recanti pregiudizio all'igiene e al decoro dell'abitato, su conforme parere da parte dell'ULSS n. 6 – Vicenza, della C.E.C. e/o del Responsabile dell'area tecnica.
5. Sono vietate le attività e le nuove tipologie industriali e le attività degli autotrasportatori, spedizionieri e simili.
6. Non sono ammesse autorimesse ed accessori esterni ai fabbricati. Per la costruzione di autorimesse esterne ad edifici costruiti prima dell'entrata in vigore del presente PI si applicano le norme di cui al successivo ART.62.
7. Le ricostruzioni, gli ampliamenti degli edifici, nonché le nuove costruzioni in lotti inedificati sono ammessi nei limiti dei seguenti indici e parametri edilizi:
  - a) Zone "C1a"
    - indice di utilizzazione fondiaria  $U_f=0,7$  mq/mq
    - altezza massima  $H=ml. 12,50$
    - altezza minima  $H=ml. 8,50$
  - b) Zone "C1b"
    - indice di utilizzazione fondiaria  $U_f=0,6$  mq/mq
    - altezza massima  $H=ml. 9,50$
    - per l'area già soggetta al Piano di lottizzazione approvato il 05.06.1995 con delibera di C.C. n°646 devono essere mantenuti gli indici stereometrici vigenti di cui alla convenzione a suo tempo stipulata. (P.d.L. Ever Green);
  - c) Zone "C1c"
    - indice di utilizzazione fondiaria  $U_f=0,5$  mq/mq
    - altezza massima  $H=ml. 8,50$
  - d) Zone "C1c/1"
    - indice di utilizzazione fondiaria  $U_f=0,5$  mq/mq
    - altezza massima  $H=ml. 8,50$
    - Si prescrive che al fine di un rispettoso inserimento nell'ambiente circostante, i nuovi edifici posti sulla quota delle isoipse in salita debbano avere una altezza contenuta, max due piani fuori terra, di cui il primo piano mansardato, per contenere altezze eccessive.
  - e) Zone "C1d"
    - indice di utilizzazione fondiaria  $U_f=0,4$  mq/mq
    - altezza massima  $H=ml. 8,50$  Il rilascio del permesso di costruire nella Zona "C1d" è comunque subordinato alla stipula di una convenzione con il Comune dove il concessionario, a propria cura e spese, si impegna a:

- realizzare oppure completare tutte le opere di urbanizzazione primaria necessarie alle nuove costruzioni e/o agli ampliamenti di edifici;
  - La convenzione disciplinerà, inoltre, le modalità costruttive ed esecutive delle opere e degli interventi di urbanizzazione primaria; non si formerà l'agibilità in assenza dell'approvato certificato di collaudo o C.R.E. delle opere di urbanizzazione, previste dalla convenzione.
- f) Zone "C2"
- indice di utilizzazione territoriale  $U_t = 0,5 \text{ mq/mq}$
  - altezza massima  $H = \text{ml. } 9,50$
  - altezza minima  $H = \text{ml. } 6,50$
  - obbligo di strumento urbanistico attuativo
8. Nei casi in cui non siano prescritti nelle zone significative particolari allineamenti, le distanze dai confini, dalle strade ed i distacchi tra i fabbricati sono disciplinati dall'ART.18.
9. Per gli ampliamenti di edifici esistenti non è prescritto il rispetto dell'altezza minima.

### ART.32. LOTTI LIBERI

1. I lotti liberi sono identificati nelle planimetrie del PI con una apposita numerazione.
2. Salvo specifica previsione, le destinazioni d'uso sono quelle residenziali.
3. Le modalità perequative sono riportate all'ART.12 delle presenti norme.
4. In queste zone il PI si attua attraverso IED. Le previsioni specifiche per ciascun lotto libero sono le seguenti:

N° LOTTO	SUPERFICI E mq	VOLUME mc	ALTEZZA MAX ml	PRESCRIZIONI
1	1.000	600	6,00	<p>I costi di urbanizzazione primaria sono a carico del privato. In particolare dovrà essere realizzata la strada dall'inizio del terreno censito al foglio 5 mappale 125 fino al lotto interessato. )La strada dovrà essere ampliata fino al raggiungimento dei requisiti minimi previsti dal DM 05/11/2001 per strade di tipo F (locali) in ambito urbano, dovrà terminare con un "cul de sac" e consentire l'accesso carraio al lotto. L'ampliamento stradale dovrà essere comprensivo di tutti i sottoservizi. Visto il parere di Viacqua Spa si concede la possibilità di scegliere sistemi di smaltimento alternativi all'impianto fognario previa verifica della compatibilità delle condizioni geologiche tramite perizia firmata da tecnico abilitato. Si precisa che comunque la gestione dello smaltimento reflui risulta requisito imprescindibile per l'attuazione dell'intervento edilizio. Dovrà essere rispettato il vincolo ad area boscata come riportato nelle tavole del PI. In assenza dell'adeguamento del tracciato stradale e relativo collaudo non saranno rilasciati i titoli edilizi per la nuova edificazione. Il lotto non è soggetto al contributo perequativo di cui all'ART.12 delle NTO.</p>
2	3.075	1.800	6,00	<p>Il volume assegnato è suddivisibile in più unità edilizie ed è da intendersi come comprensivo anche degli accessori e dei garage fuori terra.</p>
3	620	555	6,00	<p>Il volume assegnato è da intendersi al lordo di quanto già assentito con concessione C11000026 del 17/11/2011</p>

<b>4</b>	980	600	6,00	
<b>5</b>	1000	600	6,00	<p>I costi di urbanizzazione primaria sono a carico del privato. In particolare dovrà essere ceduta l'area necessaria all'allargamento della strada per tutta la lunghezza del mappale 125. Tale obbligo è legato a quanto indicato per il lotto n° 1.</p> <p>Visto il parere di Viacqua Spa si concede la possibilità di scegliere sistemi di smaltimento alternativi all'impianto fognario previa verifica della compatibilità delle condizioni geologiche tramite perizia firmata da tecnico abilitato. Si precisa che comunque la gestione dello smaltimento reflui risulta requisito imprescindibile per l'attuazione dell'intervento edilizio.</p> <p>In assenza dell'adeguamento del tracciato stradale e relativo collaudo non saranno rilasciati i titoli edilizi per la nuova edificazione. L'area è compresa nel vincolo di "area boscata".</p> <p>Il lotto non è soggetto al contributo perequativo di cui all'ART.12 delle NTO.</p>
<b>6</b>	593	415	8,50	L'intervento è subordinato alla cessione del mappale 528 foglio 11 al comune di Creazzo a titolo gratuito.
<b>7</b>	980	800	6,00	

## CAPO III - ZONE PRODUTTIVE

### ART.33. ZONE "D1" - ZONE PER INSEDIAMENTI PRODUTTIVI

1. Sono ammesse le attività industriali, artigianali, uffici e magazzini annessi, il commercio all'ingrosso e le attrezzature legate all'autotrasporto. E' ammesso altresì il commercio al minuto dei prodotti derivanti dalla lavorazione dell'unità produttiva e di quelli rigorosamente connessi con l'attività produttiva stessa, purché esercitato nei locali di produzione dei prodotti stessi, nonché il commercio ai sensi della LR 50/12 e secondo le indicazioni di cui all'ART.23. Per il titolare o per il personale di custodia è ammesso un alloggio con un massimo di mc. 500 per ogni impianto produttivo.
2. La ristrutturazione degli edifici delle singole unità produttive esistenti è ammessa purché venga garantita la percentuale del lotto a verde o a parcheggio nella misura minima del 20% del lotto.
3. Il rilascio del permesso di costruire è subordinato alla realizzazione di servizi interni (spogliatoi, docce, w.c., pronto soccorso, sale di ristoro, riunioni e simili) per una quota minima della Su pari a mq. 5 ogni mq. 100 o comunque pari a quella prevista dalla legislazione igienico sanitaria del lavoro.
4. Nelle zone di espansione prive di opere di urbanizzazione la dotazione minima di superficie da destinare a servizi è quella prevista dai successivi ART.54 e ART.55.
5. Parametri edilizi ed urbanistici:
  - a) Zone "D1a" - industriali artigianali di completamento
    - superficie coperta massima  $Sc=50\%$  della superficie del lotto;
    - altezza massima  $H=ml. 10,00$  con esclusione dei volumi tecnici.
  - b) Zone "D1b" - industriali artigianali di espansione
    - superficie coperta massima  $Sc=60\%$  della superficie del lotto;
    - altezza massima  $H=ml. 10,00$  con esclusione dei volumi tecnici.
6. E' ammessa la costruzione in aderenza dei fabbricati; negli altri casi la distanza dai confini  $Dc=H/2$  e mai inferiore a ml. 5,00.
7. Il distacco minimo tra edifici esterni al lotto deve essere  $D=H$  dell'edificio più alto, con un minimo di ml. 10,00.L'arretramento minimo dal filo stradale dovrà essere uguale ad H e mai inferiore a ml. 10,00 salvi comunque arretramenti ed allineamenti prescritti nelle tavole di progetto delle zone significative.E' obbligatorio lo strumento urbanistico attuativo nelle zone di espansione prive di opere di urbanizzazione.
8. In assenza di strumento urbanistico attuativo nelle zone di espansione prive di opere di urbanizzazione sono consentiti gli interventi previsti dalle lettere a), b), c) dell'art. 3, comma 1, del DPR 380/2001 e s.m.i.
9. Per volumi tecnici si intendono quei manufatti edilizi speciali destinati ad ospitare impianti tecnologici speciali connessi con l'attività produttiva (locali macchine per ascensori, camini, ecc.) che non vanno conteggiati nell'altezza e nella superficie coperta. Sono consentite particolari altezze in funzione di particolari impianti tecnologici.

### ART.34. ZONE "D1b" - DI ESPANSIONE – “ZONE PER INSEDIAMENTI PRODUTTIVI” IN LOCALITÀ SPESSA

1. L'area classificata dalle tavole del piano regolatore come Z.T.O. “D1b di espansione – Zone per insediamenti produttivi” in località Spessa è destinata alle funzioni di cui al primo comma dell'ART.33 e dell'ART.23.  
Ogni intervento edilizio è subordinato alla approvazione di un piano attuativo di iniziativa privata.
2. Il PUA dovrà essere redatto nel rispetto dei seguenti parametri:
  - Altezza massima m. 10,00;
  - Superficie coperta massima 50% della superficie fondiaria;
  - Distanza dai confini m. 5,00;

- Distanza tra fabbricati m. 10,00;
- Distanza dalle strade m. 10,00 da via dell'Industria, indicate dal PUA negli altri casi.

Il PUA dovrà prevedere la dotazione di standard sulla base delle NTO del PI e della normativa vigente.

3. Il PUA potrà prevedere anche l'attuazione per stralci funzionali da individuare in modo coerente con i segni fisici presenti sul territorio, fatta salva la realizzazione delle opere di urbanizzazione per l'intera area così come perimetrata nelle tavole del PI.

#### **ART.35. ZONE "D2" - ZONE COMMERCIALI, DIREZIONALI E PER ARTIGIANATO**

1. Sono ammesse le attività commerciali nei limiti di cui all'ART.23 e direzionali senza limite di superficie per ogni unità, attività artigianale con superficie utile massima di mq. 300 per ogni unità produttiva, che siano non nocive e non moleste e non comprese tra quelle di cui all'allegato A delle presenti Norme; sono anche ammesse destinazioni d'uso residenziale per il proprietario e il custode fino ad un massimo di 500 mc. per ogni unità produttiva.
2. Per le destinazioni d'uso compatibili, valgono i limiti percentuali previsti dall'ART.22.
3. I fabbricati esistenti in contrasto con le destinazioni di PI, purché rispondenti alle norme in vigore alla data della loro costruzione o che abbiano ottenuto la concessione in sanatoria, non sono soggetti ad alcuna procedura coattiva. Sono autorizzati gli interventi previsti dall'art. 3, comma 1, lettera a) e b) del DPR 380/2001 e s.m.i.
4. In caso di richiesta di altri interventi, compreso quello del cambio di destinazione d'uso, questi saranno soggetti alle norme di PI.
5. In caso di interventi diversi dall'art. 3, comma 1, lettera a) e b) del DPR 380/2001 e s.m.i. deve essere prevista la dotazione minima di parcheggi nella misura seguente:
  - a) un posto macchina ricavato all'interno del fabbricato per ogni unità residenziale esistente come meglio precisato dall'ART.18;
  - b) mq. 1,00 ogni mq. di superficie utile della somma di tutte le attività commerciali (compresi depositi ed uffici) e direzionali, vincolato ad uso pubblico, come meglio precisato dall'ART.59.
  - c) mq. 1,00 per ogni mq. di superficie utile di ogni unità produttiva artigianale di cui almeno il 30% destinato a verde privato, anche carrabile.
6. E' fatta salva l'applicazione dell'ART.18, comma 16, per gli interventi di ristrutturazione che comportino un aumento del numero delle unità immobiliari residenziali.
7. Parametri edilizi ed urbanistici
  - superficie coperta massima  $Sc = 50\%$  della superficie del lotto
  - altezza massima  $H = ml. 10,50$  con massimo di tre piani fuori terra, con esclusione dei volumi tecnici.
8. È ammessa la costruzione in aderenza dei fabbricati; negli altri casi, la distanza dai confini  $D_c = H/2$  e mai inferiore a ml. 5,00.
9. Il distacco minimo tra gli edifici esterni al lotto deve essere  $D = H$  dell'edificio più alto, con un minimo di ml. 10,00.
10. L'arretramento minimo dal filo stradale dovrà essere uguale ad H e mai inferiore a ml. 10,00, salvi comunque arretramenti ed allineamenti prescritti nelle tavole di progetto delle zone significative.

#### **ART.36. Z.T.O. "D3": ZONE TURISTICO RICETTIVE E RICREATIVE**

- Comprende porzioni di territorio edificato che possono essere interessate dalla compresenza di più funzioni tra loro omogenee all'interno del medesimo complesso.
- Le destinazioni d'uso turistico-ricettiva comprendente alberghi, motels secondo la disciplina regionale di settore vigente (L.R. 33 del 4/11/2002) può comprendere anche le seguenti destinazioni complementari:

- ricreativa comprendente bar, ristorante, impianti sportivi privati quali, piscine o palestre, parco attrezzato e simili purché ne sia garantita la compatibilità ambientale e paesaggistica con l'intorno;
  - residenza limitatamente al personale dipendente / proprietario con un limite massimo di un alloggio per attività della cubatura massima di 500 mc;
  - attività complementari (uffici e funzioni direzionali) per una percentuale non superiore al 10% del volume edificato.
- Nelle zone D3 il PI si attua mediante Intervento Edilizio Diretto, nel rispetto dei volumi esistenti.

## CAPO IV - ZONE AGRICOLE

### ART.37. ZONE "E" - DESTINAZIONI D'USO NELLE ZONE AGRICOLE

1. Nella zona agricola sono ammessi esclusivamente interventi edilizi in funzione dell'attività agricola, siano essi destinati alla residenza che a strutture agricolo-produttive così come definite con provvedimento della Giunta regionale ai sensi dell'articolo 50, comma 1, lettera d), n. 3 della LR11/04 e s.m.i.
2. Gli interventi in zona agricola dovranno essere realizzati nel rispetto delle modalità insediative di cui al Prontuario per la qualità architettonica e per la mitigazione ambientale.
3. Definizioni
  - a) **azienda agricola vitale**: il complesso dei beni organizzati dall'imprenditore agricolo titolare di un'azienda agricola con i requisiti minimi indicati dall'art. 44 della LR11/04 e s.m.i.;
  - b) **azienda agricola**: il complesso dei beni organizzati dall'imprenditore agricolo non avente i requisiti di cui al punto precedente;
  - c) **casa di abitazione**: il complesso di strutture edilizie organicamente ordinate alla residenza della famiglia rurale e degli addetti dell'azienda agricola;
  - d) **fabbricati agricoli produttivi**: il complesso delle strutture edilizie organicamente ordinate alla funzione produttiva del fondo rustico e dell'azienda agricola ad esso collegata, anche a carattere associativo; i manufatti considerati volumi tecnici non concorrono alla formazione della superficie coperta;
  - e) **aggregato abitativo**: il complesso degli edifici al servizio del fondo, dotati di un unico accesso e costituiti da abitazioni e annessi rustici in reciproca relazione funzionale e inscrivibili in un cerchio di raggio massimo di 100 m nelle zone di pianura e 200 m nelle zone di collina;
  - f) **superficie minima del fondo rustico da vincolare**: la definizione dei parametri per la determinazione è indicata dall'atto di indirizzo di cui all' art. 50 lett d) Lr 11/04 e s.m.i..
4. Parametri edificatori  
Altezza massima:
  - Fabbricati residenziali: massima 8,0 m  
due piani fuori terra più l'eventuale sottotetto ai sensi dell'ART.18 comma 1, fatte salve particolari esigenze imposte dalla necessità di adeguamento della copertura nel caso di ampliamento di fabbricati esistenti.
  - Fabbricati non residenziali: massima di 8,50 m  
fatte salve esigenze di carattere tecnologico (installazione montacarichi, silos, cisterne, ecc.) o produttivo da documentarsi tramite Piano di Sviluppo Aziendale così come previsto dall'art. 44 della LR 11/04.
5. Distanze
  - a) fabbricati agricoli produttivi
    - distanza dai confini: ml. 5,00;
    - distanza dai fabbricati di terzi ml. 10,00;
    - distanza dalle strade: come previsto dall'ART.18 delle N.T.O.Sono comunque fatte salve le disposizioni contenute nel D.Lgs. 285 del 30 aprile '92 e successive modifiche; la distanza dai sentieri pedonali viene fissata a 5,00 ml., salvo le disposizioni previste dalla normativa regionale in materia di tutela ambientale.
  - b) allevamenti aziendali
    - distanza dai confini: ml. 15,00;
    - distanza dai fabbricati di terzi: ml. 50,00 su parere ULSS;
    - distanza dagli edifici residenziali di proprietà ml. 10,00, che possono essere ridotti a ml. 3,00 se tra residenza ed allevamento è interposto un volume non adibito a ricovero di animali;

- distanza dalle strade ml. 20,00.

Sono comunque fatte salve le disposizioni contenute nel D.Lgs. 285 del 30 aprile '92 e successive modifiche; la distanza dai sentieri pedonali viene fissata a 5,00 ml., salvo le disposizioni previste dalla normativa regionale in materia di tutela ambientale.

6. Gli interventi edificatori sul territorio agricolo di case di abitazione, quando ammessi, verranno attuati in conformità con il seguente ordine preferenziale:
- a) riqualificazione di edifici residenziali esistenti;
  - b) recupero di volumi non più funzionali alla conduzione del fondo;
  - c) ampliamento di volumi residenziali esistenti;
  - d) ristrutturazione edilizia ai sensi dell'art. 3 D.P.R. 380/2001 e s.m.i.;
  - e) nuova costruzione in aderenza;
  - f) nuova costruzione.

Solo nel caso di dimostrata impossibilità o non opportunità di procedere con il primo degli interventi ammessi, verrà preso in considerazione il secondo, e così di seguito.

### **7. Fabbricati agricolo produttivi**

La tipologia edilizia dei nuovi fabbricati agricolo produttivi deve essere strettamente correlata agli usi produttivi e non deve in alcun caso confondersi con la tipologia abitativa.

L'autorizzazione alla edificazione di nuovi fabbricati agricolo produttivi o l'ampliamento di quelli esistenti è condizionata alla contestuale demolizione e/o riqualificazione dei fabbricati rurali eventualmente presenti legittimamente nella medesima azienda, che non siano costruiti in muratura e/o che costituiscono elementi detrattori del paesaggio.

Sono sempre ammessi gli interventi di miglioria funzionale ed estetica purchè non comportino aumento di superficie o cambio di destinazione d'uso, anche in assenza di istruttoria dello Sportello Unico per l'Agricoltura (AVEPA) e anche se non si tratta di imprenditore agricolo professionale.

### **8. Allevamenti**

Il rilascio del Permesso di Costruire per la nuova costruzione o l'ampliamento di **allevamenti intensivi** o degli allevamenti che pur essendo in connessione funzionale con il fondo superino il carico zootecnico (peso vivo medio) previsto per la classe 1 degli allevamenti intensivi, è ammessa nel rispetto di quanto stabilito dall'Atto di indirizzo di cui all'art. 50, comma 1, lett. d), della LR 11/2004.

### **9. Volumi interrati**

Fermo restando il rispetto della norme del PAI, in ambito agricolo è vietata la realizzazione di volumi interrati isolati. Per i restanti volumi si fa riferimento al successivo ART.63. Sono ammessi i volumi interrati realizzati in tutto o in parte entro il sedime del fabbricato, o in aderenza allo stesso, oppure previsti dalle schede urbanistiche. I manufatti interrati isolati, sono comunque ammessi entro un raggio di 10 metri dal fabbricato principale, qualora sia dimostrata l'impossibilità tecnica di ricorrere alle summenzionate soluzioni costruttive.

### **10. Nuove strade e nuovi accessi**

Per il collegamento degli aggregati abitativi alla viabilità pubblica si devono prioritariamente utilizzare e mantenere i tracciati già esistenti (capezzagne e sentieri): qualora questo non sia possibile devono essere previste modalità costruttive atte a garantire un corretto inserimento ambientale tutelando, valorizzando ed integrando le alberature, le siepi stradali, i filari alberati dei viali, le antiche opere di bonifica, le originarie murature a secco. La creazione di nuovi accessi alla viabilità pubblica può essere consentita solo nel caso di riscontrate necessità, al fine di una più razionale organizzazione del fondo rustico.

## **11. Opere fognarie**

Il rilascio del permesso di costruire è subordinato al rispetto delle prescrizioni del Regolamento Comunale per la Fognatura e per lo smaltimento dei reflui nelle zone sprovviste di fognatura.

## **12. Destinazioni d'uso**

Sono consentite le destinazioni d'uso ammesse dalla L.R. 11/'04 e s.m.i.; destinazioni diverse sono consentite soltanto se indicate puntualmente mediante apposita scheda.

### **ART.38. ATTIVITÀ ORTOFLOROVIVAISTICA**

1. L'esercizio dell'attività ortoflorovivaista è consentita in tutta la zona agricola nel rispetto dei parametri di cui all'art. 10 della L.R. 19/1999. Deve essere prevista idonea area a parcheggio inerbito e alberato di uso pubblico di estensione almeno pari a 1 mq/mq di Su del locale adibito a vendita, con un minimo di 50 mq.
2. La tipologia e gli altri parametri edilizi per la realizzazione di eventuali fabbricati sono quelli generalmente prescritti per le zone agricole, con particolare riferimento agli annessi rustici.

### **ART.39. EDIFICI ESISTENTI IN ZONA "E" NON PIU' FUNZIONALI ALLE ESIGENZE DEL FONDO**

1. Nelle tavole di piano sono individuati edifici, diversi da quelli di cui all'ART.61 che non sono più funzionali alle esigenze del fondo agricolo, costruiti in epoche diverse, ma con tipologie architettoniche rurali.
2. Ai fini del riconoscimento della "non funzionalità" gli interessati devono presentare domanda corredata da una relazione tecnico/agronomica, a firma di un tecnico abilitato, che deve trattare esaurientemente i seguenti temi:
  - si deve descrivere, se esiste, l'azienda agricola;
  - fare una esauriente storia dell'azienda agricola degli ultimi 5 anni;
  - indicare in scala adeguata 1:2000/ 1:5000 in cartografia CTR e in estratto di mappa i fabbricati presenti presso l'azienda con loro relativa descrizione e funzione;
  - indicare relativamente al fabbricato di cui si chiede il riconoscimento di non funzionalità, gli atti autorizzativi in base ai quali è stato realizzato;
  - indicare i motivi per cui si ritiene il fabbricato non più funzionale;
  - documentare la non sussistenza di contratti di affitto agrario che interessino il manufatto;
  - fornire una esauriente documentazione fotografica.

E' ammessa la sospensione del termine per la richiesta di documenti integrativi e/o chiarimenti.

Le domande, che perverranno successivamente alla data di approvazione del presente PI, saranno raccolte dall'Ufficio Tecnico Comunale e saranno oggetto di specifica procedura di verifica ed approvazione secondo quanto previsto dalla LR 11/2004 ed in coerenza con il presente articolo.

3. Prescrizioni
  - a) Il riconoscimento di non funzionalità di un fabbricato comporta il divieto di richiedere, per un periodo di almeno 5 anni, il rilascio del permesso di costruire per strutture agricolo/produttive;
  - b) Sui fabbricati riconosciuti non più funzionali deve essere istituito un vincolo decennale da trascrivere nei registri immobiliari, per la non alienazione e la non locazione a società o enti di qualsiasi genere o a persone non appartenenti al nucleo familiare del richiedente.
  - c) Non è comunque consentito il recupero di tettoie, baracche ed ogni altro manufatto precario, non regolarmente assentito e sono esclusi i fabbricati destinati ad allevamenti zootecnici, di qualsiasi natura e dimensione.

- d) Il volume massimo che può essere considerato non più funzionale è determinato in base alla documentazione presentata ed alla relazione tecnico – agronomica a firma di un tecnico abilitato..
- e) Le destinazioni d'uso ammesse sono quelle residenziali e ad esse pertinentziali;
- f) L'intervento è in ogni caso subordinato all'esistenza, o all'impegno alla realizzazione contestuale, a cura e spese del richiedente, della dotazione minima di infrastrutture e di servizi necessaria a garantire l'inserimento territoriale con particolare riferimento alla sufficienza delle infrastrutture a rete per l'urbanizzazione primaria e per la mobilità in relazione al carico urbanistico indotto dall'intervento ed alla realizzazione delle opere di mitigazione o compensazione paesaggistica ed ambientale previste dal P.I.
- g) Sono a carico del soggetto richiedente il titolo abilitativo i contributi di costruzione in misura piena, riferiti alla Zona E, ed ogni altro onere per l'urbanizzazione, allaccio, servizi etc. ovvero le eventuali opere richieste dal Comune necessarie alla tutela e riqualificazione ambientale dell'area.
- h) L'intervento di modifica della destinazione d'uso è subordinato all'applicazione dell'ART.12.

## **ART.40. OPERE PRECARIE SOGGETTE A COMUNICAZIONE**

### **1. Ricoveri attrezzi**

Sono ammessi modesti manufatti necessari al ricovero delle attrezzature essenziali alla manutenzione di fondi agricoli minimi. La realizzazione di tali manufatti è consentita ai soli soggetti che non sono agricoltori. Dovranno essere realizzati in legno con tetto a due falde, privi di qualsiasi fondazione stabile e pertanto di palese removibilità e rispettare i seguenti limiti dimensionali:

- una superficie coperta massima:
  - pari alle casette da giardino di cui al successivo ART.64 nel caso di appezzamenti fino a 1000mq;
  - pari a 16 mq nel caso di appezzamenti compresi tra 1001 e 3000 mq;
  - pari a 30 mq nel caso di appezzamenti superiori a 3000 mq.
- un'altezza media di m 2,50.

La realizzazione è soggetta a preventiva comunicazione, nelle zone soggette a vincolo dovrà essere acquisita la preventiva autorizzazione.

### **2. Appostamenti per la caccia**

#### **Capanni**

All'interno delle zone agricole è ammessa a titolo precario l'installazione di capanni per la caccia secondo gli usi e le consuetudini locali e nel rispetto delle seguenti caratteristiche:

- a) superficie massima in pianta: 6 mq
- b) altezza massima riferita al colmo del tetto (se presente) pari a 2,5 m dal piano di calpestio;
- c) il materiale ammesso per l'allestimento degli appostamenti fissi deve essere esclusivamente in legno.
- d) I capanni dovranno essere rimossi alla fine della stagione venatoria.

Gli appostamenti (capanni) devono essere privi di opere di urbanizzazione quali allacciamenti ad acqua, luce, ecc... e di attrezzature per il riscaldamento ivi comprese le stufe a legna;

Eventuali mascheramenti con essenze arboree devono essere fatti, possibilmente, con piante autoctone;

I capanni possono essere installati per la durata massima della stagione venatoria e sono soggetti a sola comunicazione..

In caso di mancata rimozione degli stessi, allo scadere della stagione venatoria, venendo a mancare il principio di precarietà, trova applicazione in materia sanzionatoria l'art 31 del D.P.R. 380/2001, per come disposto nella sentenza della Corte Costituzionale n. 139/2013.

### **Torrette**

All'interno delle zone agricole è ammessa a titolo precario l'installazione di "torrette-altane" per la caccia al colombaccio secondo gli usi e le consuetudini locali e nel rispetto delle seguenti caratteristiche:

- a) superficie massima in pianta: 6 mq
- b) altezza massima; fino al limite frondoso degli alberi;
- c) Il materiale ammesso per la realizzazione della struttura portante è il legno ed il metallo, la piattaforma deve essere dotata di parapetto opportunamente mascherato.
- d) Le "torrette" dovranno essere rimosse alla fine della stagione venatoria.

Le strutture devono essere correttamente mimetizzate e la struttura portante deve essere opportunamente ancorata a terra o alla base degli alberi o al tronco opportunamente protetto. L'accesso alla piattaforma deve avvenire da una scala posta all'interno della struttura portante verticale: sono vietate passerelle e simili. Ai fini della sicurezza devono essere adottati tutti gli accorgimenti necessari per precludere l'accesso alla struttura portante da parte di persone estranee non autorizzate all'uso della stessa;

Gli appostamenti (torrette) devono essere privi di tetto e opere di urbanizzazione quali allacciamenti ad acqua, luce, ecc... e di attrezzature per il riscaldamento ivi comprese le stufe a legna;

Eventuali mascheramenti con essenze arboree devono essere fatti, se possibilmente, con piante autoctone;

Le torrette possono essere installate per la durata massima della stagione venatoria e sono soggette a sola comunicazione.

In caso di mancata rimozione degli stessi, allo scadere della stagione venatoria, venendo a mancare il principio di precarietà, trova applicazione in materia sanzionatoria l'art 31 del D.P.R. 380/2001, per come disposto nella sentenza della Corte Costituzionale n. 139/2013.

## **ART.41. TUTELA E RIVITALIZZAZIONE DELL'AMBIENTE COLLINARE**

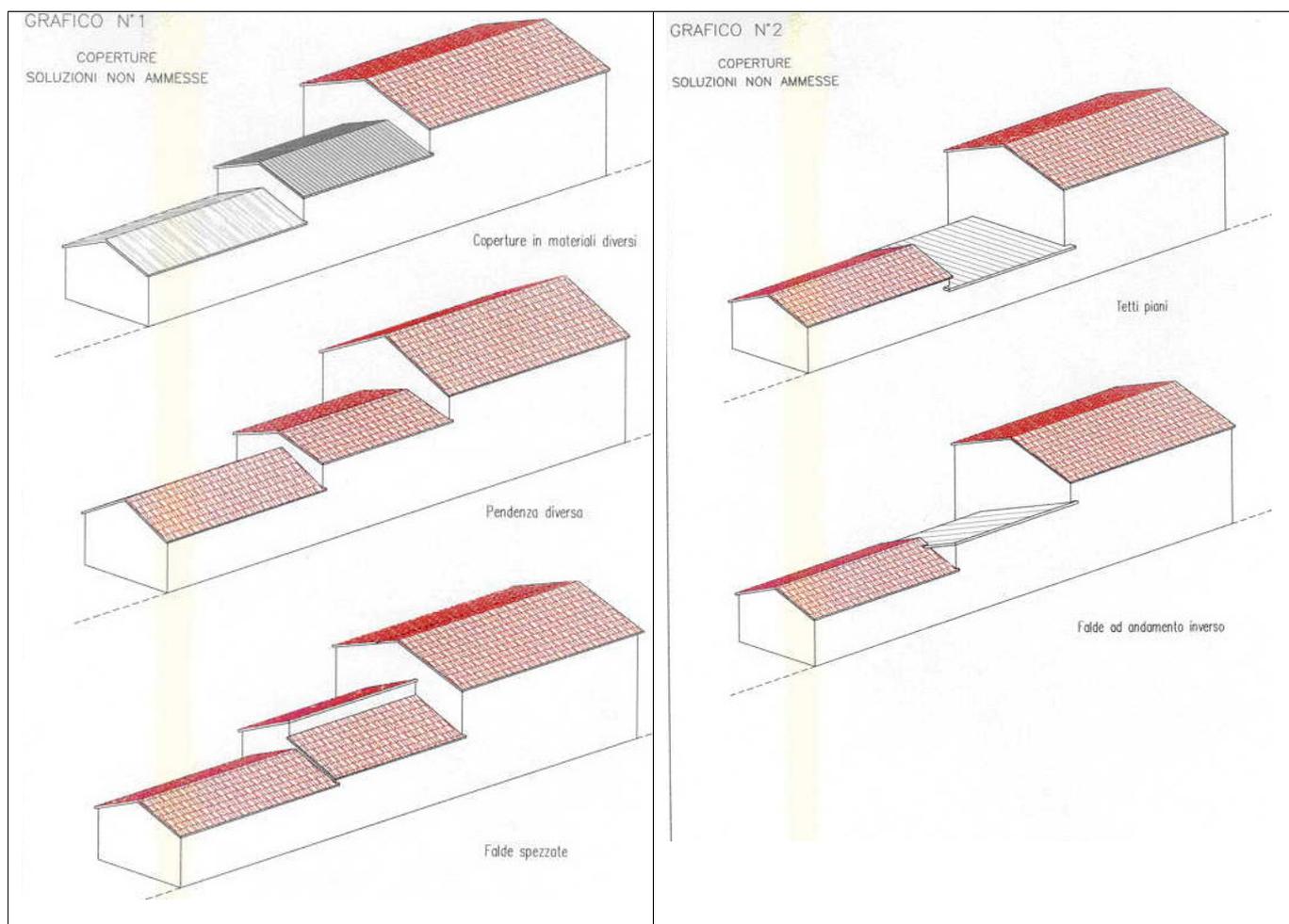
1. Per la tutela e la rivitalizzazione dell'ambiente agricolo collinare devono essere favorite quelle attività che ne esaltino le peculiari caratteristiche e ne limitano l'abbandono: sono, pertanto, ammesse particolari strutture di tipo agriturismo, sportivo (percorso vita) o ricreativo che ne favoriscano l'uso da parte della collettività; l'opportunità di tali insediamenti dovrà essere approvata caso per caso dal Consiglio Comunale. Tali attività dovranno soddisfare i seguenti requisiti:
  - essere dotate di un fondo dove sia possibile organizzare passeggiate, escursioni, visite guidate, etc., senza compromettere l'eventuale coltivazione in atto;
  - le strutture edilizie necessarie all'esercizio delle attività dovranno essere reperite esclusivamente mediante restauro o ristrutturazione parziale di fabbricati esistenti aventi caratteri tipici della zona agricola;
  - l'insediamento dell'attività agriturismo non dovrà impedire la tipologia colturale normalmente esercitata dall'azienda;
  - l'utilizzo per scopi agrituristici di annessi rustici esistenti da destinare parzialmente o totalmente ad altri usi non dovrà comportare, al fine della corretta conduzione del fondo, la necessità della costruzione di nuovi annessi; le uniche deroghe ammesse riguarderanno l'eventuale adeguamento igienico-sanitario che dovrà essere realizzato nel rispetto delle norme generali espresse per le zone agricole.
2. Eventuali sentieri di uso pubblico e corsi d'acqua interni o ai limiti del fondo dovranno essere mantenuti e curati a cura e spese dell'esercente l'attività agriturismo in modo tale da renderne possibile l'uso completo da parte della collettività.

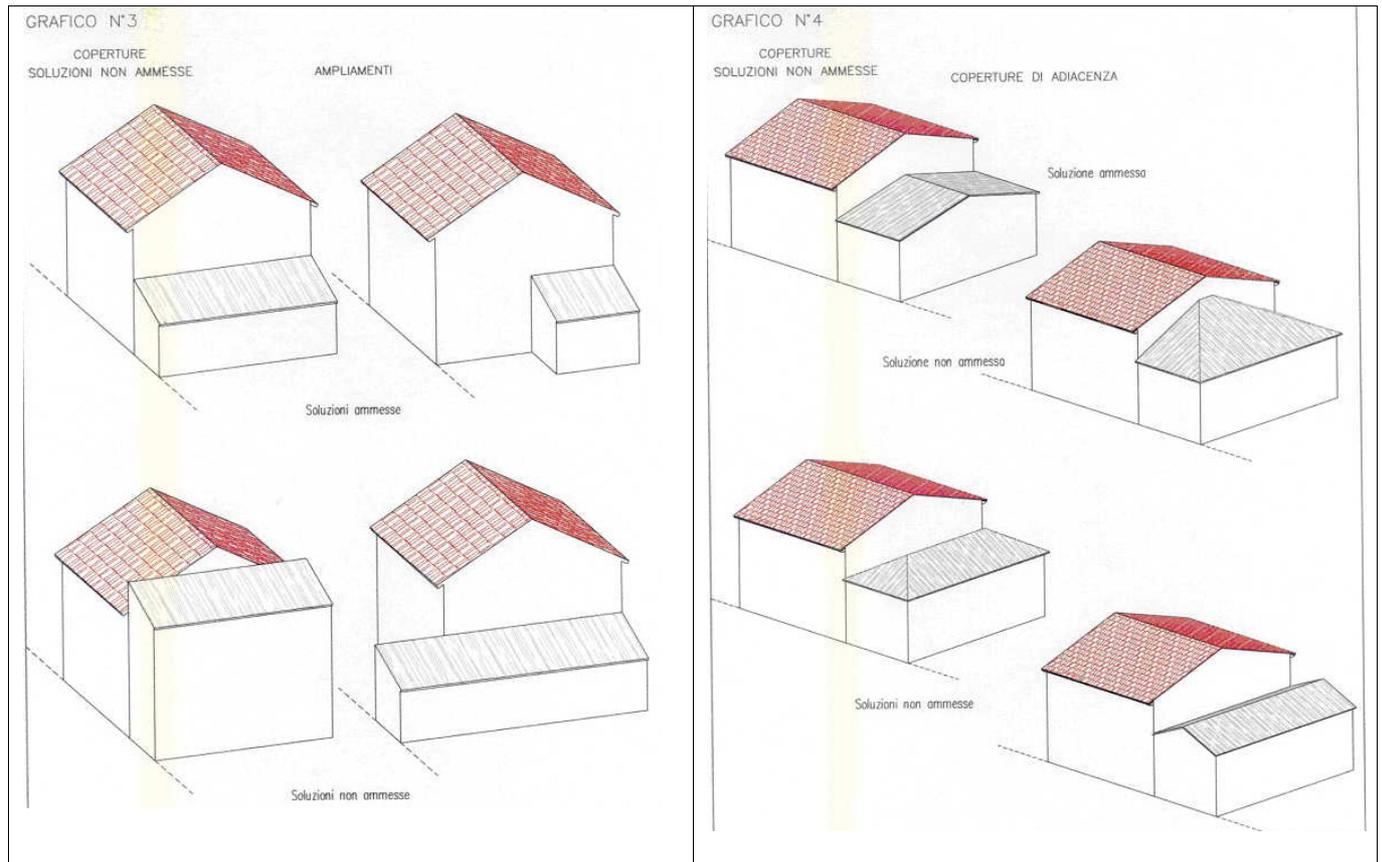
3. Quanto sopra esposto dovrà essere contenuto in un piano aziendale generale comprendente anche il progetto delle eventuali opere edilizie, che sarà sottoposto all'esame del Consiglio Comunale, nel quale siano dettagliati tutti gli aspetti dell'attività proposta;
4. Tutti gli obblighi e diritti derivanti dall'insediamento delle attività elencate andranno precisati in apposita convenzione stipulata fra il Comune ed il Concessionario; l'Amministrazione Comunale potrà chiedere, comunque, l'inserimento della clausola dell'uso agevolato delle strutture alle associazioni sociali, alle scolaresche, a gruppi studenteschi, a gruppi naturalistici o ad associazioni culturali.

**ART.42. PRESCRIZIONI PARTICOLARI PER LE ZONE "E" E PER GLI EDIFICI COMPRESI NELLE SCHEDE URBANISTICHE**

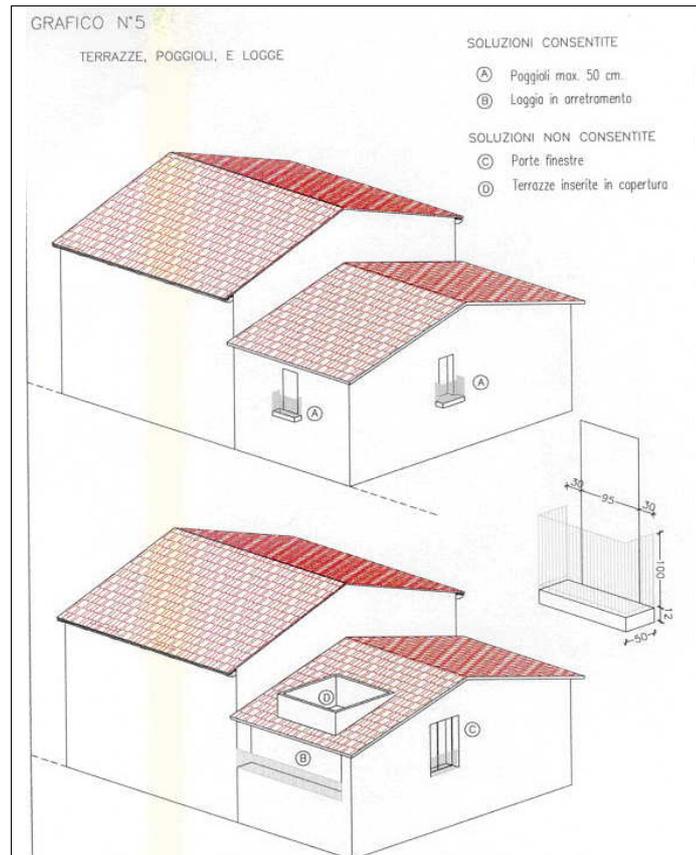
1. In queste zone qualunque intervento edilizio è subordinato al pieno rispetto delle indicazioni e delle prescrizioni di seguito riportate.
2. Devono essere mantenuti gli elementi tipologici essenziali (quali coperture, facciate, fori) e dei particolari costruttivi, decorativi e dell'uso dei materiali tradizionali (pietra, mattoni, legno).
3. Conservazione di tutti gli elementi architettonici isolati, quali fontane, muri, edicole, lapidi antiche ecc., nonché degli spazi scoperti pavimentati; in particolare le fontane esistenti lungo la via pubblica non potranno essere recintate e le pavimentazioni attorno all'abitato e ai fabbricati rurali dovranno essere di tipo drenante, essendo vietato l'uso dell'asfalto.
4. In deroga ai limiti di zona, per gli edifici esistenti alla data di adozione del presente PI, è consentito per documentati motivi igienico sanitari, l'ampliamento fino ad un massimo di 50 mc per ogni unità abitativa.
5. Possibilità di utilizzare soffitte e sottotetti, purché ciò non comporti l'alterazione, anche parziale, del profilo altimetrico originario; non sono possibili terrazze ottenute mediante sventramento delle coperture; non sono ammessi abbaini; sono consentiti eventualmente lucernari realizzati con lo stesso andamento della falda senza sporgere da essa.
6. Possibilità di aggregare, eccezionalmente, unità tipologiche adiacenti troppo piccole per un adeguato riutilizzo, nel rispetto dei caratteri architettonici degli edifici in questione.
7. Possibilità di inserire scale, ascensori, montacarichi e altri impianti tecnologici che non compromettano la morfologia, la tipologia e le strutture dell'edificio, con divieto che i volumi tecnici eccedano le coperture esistenti.
8. Possibilità di inserire servizi igienici illuminati ed aerati artificialmente solo se tecnicamente non sia possibile altrimenti (parere ULSS).
9. Possibilità di inserire nuove aperture su tutte le facciate, ad eccezione di quelle che abbiano originario valore architettonico; le nuove aperture dovranno mantenere una struttura rettangolare verticale di tipo tradizionale; dovranno rispettare l'allineamento orizzontale (superiore ed inferiore) delle aperture adiacenti; le scansioni compositive di facciata dovranno prevedere l'allineamento verticale delle aperture ed il mantenimento dei moduli dei fori preesistenti.
10. Possibilità di traslare i solai privi di valore architettonico, senza però modificare il numero dei piani e la superficie utile complessiva dell'edificio.
11. Obbligo di uso dei materiali che non contrastino con l'originario valore architettonico-ambientale dell'edificio esistente e di nuovi edifici: tetto in coppi o tegole del colore del coppo tradizionale (negli interventi di recupero devono essere riutilizzati i vecchi coppi posti a colmo e i nuovi a canale) con pendenza massima compresa tra il 30% ed il 40%, pareti intonacate con malta bastarda, tinteggiate a colori chiari secondo le indicazioni puntuali del Prontuario; scuri in legno, a libro o ad ante. E' vietato l'uso di persiane avvolgibili, controfinestre esterne e serramenti metallici in genere, perlinature esterne in legno, pitture esterne a base sintetica e lavabili in genere; le porte e le finestre dovranno avere la mazzetta intonacata o potranno essere contornate con elementi in pietra tenera bianca di Vicenza o in pietra dura bianca rullata con sezione minima di cm. 12 e sporgenti dall'intonaco per non più di cm. 2.

12. Divieto di realizzare balconi e terrazze, mentre è permesso l'inserimento di logge, contenute entro la sagoma limite dell'edificio: queste inoltre devono essere aperte, e non sono consentite vetrate, anche parziali.
13. Possibilità di uniformare la linea di gronda di un limitato prospetto di edifici alla fisionomia ambientale già determinata, rapportandola a quella degli edifici più prossimi.
14. Non sono consentite recinzioni delle proprietà agricole; queste possono essere eventualmente concesse unicamente in funzione di allevamenti zootecnici all'aperto e per la superficie strettamente necessaria. Le recinzioni delle residenze, eseguite esclusivamente con siepi o in pietra non intonacata e con altezza massima di cm. 130, la parte cieca non dovrà comunque superare i cm. 50, devono essere comprese entro un raggio di ml. 30 dalla residenza stessa. Eventuali muri di sostegno devono essere eseguiti nella parte vista esclusivamente in pietra non intonacata.
15. Gli ampliamenti dovranno essere realizzati preferibilmente in aderenza con l'edificio preesistente.
16. Gli edifici a tetto piano dovranno essere ricondotti alla tipologia a due falde rispettando l'inclinazione tipica locale (grafico n. 1 - n. 2 - n. 4), lo stesso dicasi per le coperture di nuovi edifici, ampliamenti e ristrutturazioni, che dovranno essere realizzati nel rispetto delle soluzioni ammesse ai grafici n. 3 e n. 4, allegati alle presenti norme.





17. Sono consentiti poggiosi a sbalzo solamente quando si tratta di elementi architettonici coevi all'impianto originario; sono comunque consentiti, sulle parti ampliate, nuovi balconi aventi un aggetto massimo di cm. 50 ed eccedenti ai lati della porta-finestra di cm. 30 per parte come da grafico.



18. Gli interventi edilizi previsti dal Piano degli Interventi, applicabili solamente alle schede urbanistiche modificate dalla presente variante, considerando che ordinaria e straordinaria manutenzione sono comunque permesse, sono i seguenti:
- a. Grado 0 - TUTTI GLI INTERVENTI
  - b. Grado 1 - RESTAURO FILOLOGICO
  - c. Grado 2 - RISANAMENTO CONSERVATIVO
  - d. Grado 3 - RESTAURO PROPOSITIVO
  - e. Grado 4 - RISTRUTTURAZIONE PARZIALE TIPO A
  - f. Grado 5 - RISTRUTTURAZIONE PARZIALE TIPO B
  - g. Grado 6 - RISTRUTTURAZIONE GLOBALE
  - h. Grado 7 - DEMOLIZIONE E RICOSTRUZIONE
  - i. Grado 8 - DEMOLIZIONE SENZA RICOSTRUZIONE
19. L'individuazione dei lavori da far rientrare nei vari interventi elencati vengono così riassunti:
- Grado 0 - TUTTI GLI INTERVENTI: Sono permessi tutti gli interventi edilizi, la demolizione e la ricostruzione dovrà avvenire sul medesimo sedime, e il volume sarà pari a quello esistente alla data di adozione del Piano degli Interventi. Sono vietati i sottotetti ai sensi dell'ART.18 delle NTO.
  - Grado 1 - RESTAURO FILOLOGICO: Sono consentite tutte le operazioni edilizio-architettoniche necessarie alla rivalutazione dell'edificio, in funzione delle attuali esigenze, ma nel rispetto della "lettura" delle forme, funzioni, sistemi originari. Le ipotesi progettuali emergeranno dallo studio accurato dell'esistente, dei testi e delle iconografie, dei caratteri storico-ambientali, non escludendo la possibilità di interpretazioni con materiali e forme attuali a compimento di parti mancanti o degradate.
  - Grado 2 - RISANAMENTO CONSERVATIVO: Sono consentite tutte le operazioni di ripristino necessarie al mantenimento dell'immobile, con eliminazione delle superfetazioni e la conservazione dell'impianto e dei caratteri peculiari esistenti, nonché dei materiali e delle tecnologie costruttive originarie.

- Grado 3 - RESTAURO PROPOSITIVO: Sono consentite tutte le operazioni di cui agli interventi grado 1 e 2, con la ulteriore possibilità di interpretare le nuove esigenze o diverse destinazioni d'uso in modo globale, con ridisegno di parti interne ed esterne all'edificio e le eventuali aggiunte volumetriche necessarie alla ricomposizione funzionale dello stesso. Gli interventi, preceduti da ampia e completa documentazione sulla storia, lo stato di fatto, e i riferimenti culturali della proposta, dovranno risultare ispirati alla massima valorizzazione e rivalutazione del bene originario, con le nuove parti e le sostituzioni in meditato rapporto con le preesistenze interessate e con quelle limitrofe.
- Grado 4 - RISTRUTTURAZIONE PARZIALE TIPO A: Sono consentite tutte le operazioni tese al mantenimento e alla protezione degli elementi esterni e del loro rapporto con l'ambiente circostante, con possibilità di nuovo impianto compatibile con la destinazione d'uso esistente e con esclusione del cambio di destinazione d'uso. E' ammesso il riutilizzo delle parti di sottotetto con la creazione di abbaini di tipo tradizionale, se indispensabili.
- Grado 5 - RISTRUTTURAZIONE PARZIALE TIPO B: Sono consentite tutte le operazioni atte a mantenere parte degli elementi principali interni ed esterni, con modifica parziale dell'impianto, dei fori, degli elementi costitutivi, in modo da adeguare l'edificio alle preesistenze ambientali oltrechè alle diverse necessità d'uso e agli eventuali cambiamenti di destinazione. Sono ammessi i riutilizzi dei sottotetti, con la creazione degli indispensabili abbaini di cui al grado 4, e delle superfetazioni o aggiunte tramite un organico complessivo ridisegno planivolumetrico.
- Grado 6 - RISTRUTTURAZIONE GLOBALE: Sono consentiti tutti gli interventi necessari a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo in tutto o in parte diverso dal precedente, ivi compreso il cambio di destinazione d'uso.  
Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, la eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti.
- Grado 7 - DEMOLIZIONE E RICOSTRUZIONE: Sono consentiti tutti gli interventi necessari per adeguare il nuovo complesso alle destinazioni d'uso, alle prescrizioni di zona e all'inserimento nel tessuto urbanistico circostante. Sono vietati i sottotetti ai sensi dell'ART. 18 delle NTO.
- Grado 8 - DEMOLIZIONE SENZA RICOSTRUZIONE: sono consentiti gli interventi necessari ad eliminare le strutture esistenti con adeguamento delle aree alle destinazioni di PI.

## CAPO V - ZONE DESTINATE AD USO PUBBLICO E DI INTERESSE GENERALE

### ART.43. Zone "F" - ZONE PER SERVIZI ED IMPIANTI DI INTERESSE COMUNE

1. Sono destinate ai servizi pubblici o privati, purché di interesse comune. Esse sono distinte in:
  - a. F1 aree per l'istruzione;
  - b. F2 aree per attrezzature di interesse comune;
  - c. F3 aree attrezzate a parco, gioco e sport;
  - d. F4 parcheggi.
2. I simboli contenuti nelle tavole di PI e relativi alle diverse categorie di servizi ed impianti hanno valore indicativo; la destinazione specifica delle singole aree, nell'ambito degli usi consentiti dal successivo ART.44, potrà essere variata dall'Amministrazione Comunale senza che ciò costituisca variante al PI, purché nel rispetto delle vigenti disposizioni normative ai sensi della L.S. 1/78.
3. Ove la destinazione dell'area già in atto non corrisponda alle presenti norme, è prevista l'acquisizione e la realizzazione dei servizi e degli impianti da parte del Comune.
4. I servizi e gli impianti di interesse comune previsti ai punti 1, 2c e 3b del successivo ART.44 possono essere realizzati, previa concessione temporanea del diritto di superficie, da cooperative, enti, società o privati che si impegnino mediante convenzione, a costruire sull'area pubblica, secondo un progetto conforme alle esigenze comunali, a loro cura e spese, l'edificio o gli impianti, assumano la gestione del servizio rispettandone i fini sociali, garantendo, durante questo periodo, il controllo pubblico sul servizio ed un uso convenzionato dei servizi da parte del Comune.

Scaduto il termine della concessione, il Comune entra in piena proprietà dell'edificio e/o degli impianti e termina ogni suo obbligo nei confronti del concessionario. E' pure ammessa la costruzione dei servizi e degli impianti da parte dei proprietari dell'area, con i medesimi criteri di cui sopra, previa convenzione che preveda il trasferimento al Comune della proprietà dei servizi, degli impianti e dell'area alla scadenza della convenzione stessa.

### ART.44. ZONE "F" - PARAMETRI URBANISTICI

#### 1. Aree per l'istruzione

Sono destinate all'istruzione prescolastica e scolastica dell'obbligo.

È ammessa la costruzione di attrezzature culturali, sportive e ricreative connesse con gli edifici e le attività scolastiche, nonché di abitazioni per il personale di custodia e sorveglianza. L'area libera deve risultare accorpata, per essere in parte attrezzata a gioco e sport e la restante in giardino; l'area scoperta deve essere, a norma, ubicata a sud e sud-est degli edifici e, dove possibile, a contatto con eventuali altre aree verdi adiacenti. Devono essere rispettate le norme previste dal D.M. 18.12.1975 e successive modificazioni. Il PI si attua applicando i seguenti indici:

- indice di utilizzazione fondiaria  $U_f = 1,00$  mq/mq;
- superficie coperta massima  $S_c = 33\%$  della superficie del lotto;
- altezza massima  $H = ml. 12,50$ ;
- distanza minima dai confini e dalle strade: pari all'altezza massima dell'edificio, con un minimo di ml. 5,00;
- parcheggi = 0,20 Su.

L'eventuale ampliamento della scuola materna dovrà essere rispettosa dell'esistente giardino, delle alberature esistenti e delle eventuali opere di arredo esistenti.

#### 2. Aree per attrezzature di interesse comune

- a. Sono destinate alle seguenti attrezzature: istituzioni religiose, culturali ed associative, per lo svago e lo spettacolo, assistenziali, sanitarie, servizi amministrativi, di pubblica sicurezza, telecomunicazioni, tecnologici. E' ammesso l'alloggio per il personale addetto agli impianti ed alle attrezzature.

Il PI si attua applicando i seguenti indici:

- indice di utilizzazione fondiaria:  $U_f = 0,8 \text{ mq/mq}$ ;
- indice di fabbricabilità fondiaria:  $I_f = 3,00 \text{ mc/mq}$ ;

b. impianto floro-vivaistico con attività commerciali connesse.

c. aree per parco attrezzato, sport, tempo libero ed attività integrate.

Sono aree destinate alle attività legate allo sport, il tempo libero, il ristoro e l'albergo, la residenza, il commercio e le attività direzionali. Gli interventi potranno essere realizzati, previa concessione temporanea del diritto di superficie, da cooperative, enti, società o privati che si impegnino mediante convenzione, a costruire sull'area pubblica, secondo un progetto conforme alle esigenze comunali, a loro cura e spese, gli edifici o gli impianti, assumano la gestione del servizio rispettandone i fini sociali, garantendo, durante questo periodo, il controllo pubblico sul servizio ed un uso convenzionato dei servizi da parte del Comune.

Scaduto il termine della concessione, il Comune entrerà in piena proprietà degli edifici e/o degli impianti e termina ogni suo obbligo nei confronti del concessionario.

Al fine dell'edificazione valgono i seguenti parametri:

- indice di utilizzazione fondiaria complessiva:  $U_f = 0,50 \text{ mq/mq}$ ;
- superficie utile max. per la residenza:  $R = 0,26 \text{ di } U_f$ ;
- superficie utile max. per il commercio e direzione:  $C = 0,22 \text{ di } U_f$ ;
- superficie utile min. per lo sport:  $S = 0,52 \text{ di } U_f$ ;
- distanze minime dalle strade:  $d = \text{ml. } 7,50$ ;

L'intervento all'interno dell'area potrà avvenire solamente tramite un progetto esecutivo unitario.

d. Centro religioso e dipendenze in località Rivella

I parametri edilizi vengono così individuati:

- Chiesa+coro  
 $H_{\text{min}} = 5,80$   
 $H_{\text{max}} = 7,00 \text{ ml}$  (alla linea di gronda)
- Campanile  
 $H_{\text{max}} = 14,00 \text{ ml}$ .  
Superficie utile massima  $S_u \text{ max} = 250 \text{ mq}$ .  
Volume massimo  $V_{\text{max}} = 1450 \text{ mc}$ .
- Monastero  
Altezza massima  $H_{\text{max}} = 3,60 \text{ ml}$ .  
Superficie utile massima  $S_u \text{ max} = 600 \text{ mq}$ .  
Volume massimo  $V_{\text{max}} = 2160 \text{ mc}$ .
- Foresteria ed alloggio del custode  
Altezza massima  $H_{\text{max}} = 3,10 \text{ ml}$ .  
Superficie utile massima  $S_u \text{ max} = 200 \text{ mq}$ .  
Volume massimo  $V_{\text{max}} = 620 \text{ mc}$ .
- Passaggio coperto di collegamento tra i vari corpi di fabbrica  
Altezza massima  $H_{\text{max}} = 3,20 \text{ ml}$ .  
Superficie utile massima  $S_u \text{ max} = 140 \text{ mq}$ .  
Volume massimo  $V_{\text{max}} = 448 \text{ mc}$ .

e. Cimitero e chiosco dei fiori

Nelle aree destinate a cimitero oltre alle zone destinate alla sepoltura e al culto dei defunti è ammessa l'installazione di un chiosco destinato alla vendita di piante e fiori.

I chioschi potranno essere realizzati previa concessione temporanea in diritto di superficie, da cooperative, enti, società o privati che si impegnino mediante convenzione a costruire sull'area pubblica, secondo un progetto conforme alle esigenze comunali, a loro cura e spese. Scaduto il termine della concessione, il Comune entrerà in piena

proprietà degli edifici e/o degli impianti e termina ogni suo obbligo nei confronti del concessionario.

Resta comunque salva la cessione delle aree summenzionate, qualora il comune ne ravvisi un pubblico interesse.

Ai fini dell'edificazione, valgono i seguenti parametri:

- Superficie utile massima 60 mq
- Altezza massima 3,20 ml
- Volume massimo 192 mc

### **3. Aree per attrezzature a parco, per il gioco e lo sport.**

Secondo le simbologie delle tavole di piano, esse sono distinte in:

- a. zone a verde naturale ed attrezzate: Sono destinate a parchi naturali ed ad aree attrezzate per il gioco dei bambini e dei ragazzi e per il riposo degli adulti. Sono ammesse unicamente costruzioni ad uso chioschi per il ristoro, tettoie aperte, servizi igienici, attrezzi per il gioco dei bambini (esclusione di attrezzature o campi sportivi); tali costruzioni devono essere opportunamente ambientate mediante alberature e cespugli.

Il PI si attua applicando i seguenti indici:

- indice di utilizzazione fondiaria  $U_f = 0,20$  mq/mq;
- altezza massima  $H = \text{ml. } 2,40$ ;
- distanze dai confini: quelle minime previste dal Codice Civile;
- distanze dalle strade: minimo ml. 7,50;
- parcheggi = 0,05 Sf.

- b. aree per impianti sportivi: Sono destinate agli impianti sportivi coperti e scoperti; oltre alle attrezzature sportive ed ai depositi di loro pertinenza in un unico aggregato edilizio, sono ammesse unicamente costruzioni, strettamente connesse con la struttura sportiva, ad uso bar, chioschi per il ristoro, locali accessori funzionali allo svolgimento delle attività (magazzini, locali cucina ecc.) servizi igienici e l'abitazione per il personale di custodia con massimo di mc 500, anche se l'area è inferiore a mq. 30.000.

Il PI si attua applicando i seguenti indici:

- indice di utilizzazione fondiaria:  
 $U_f = 0,20$  mq/mq. per gli impianti coperti;  
 $U_f = 0,60$  mq/mq. per gli impianti scoperti;  
 $U_f = 0,005$  mq/mq. per le costruzioni ammesse ed elencate al comma precedente;
- altezza massima per le palestre  $H = \text{ml. } 8,50$ ;
- altezza massima per le altre costruzioni  $H = \text{ml. } 6,50$ ;
- distanze dai confini e dalle strade: pari all'altezza dell'edificio con minimo di ml. 5,00;
- parcheggi = 0,10 Sf (in posizione perimetrale tale da essere raggiungibile dalle strade di accesso, senza l'attraversamento dell'area).

Per la zona contrassegnata con il tipo di attrezzatura "87 (golf)" sono ammesse attrezzature ricettive di tipo alberghiero.

Nel caso di attrezzature ricettive di tipo alberghiero valgono le norme di cui al precedente ART.36.

Per la zona destinata a golf la volumetria massima è di mc. 20.000, come conferma del P.P. denominato "Carpaneda" così come approvato dalla Giunta Regionale Veneta con Delibera n° 5328 del 10/09/92.

E' consentito realizzare, all'interno dell'ambito del golf, un ricovero dei mezzi di pertinenza dell'attività per una superficie coperta massima di mq 200 e alcune pensiline per consentire il riparo dei giocatori in caso di pioggia per complessivi mq 150 di superficie coperta massima, oltre ad altre eventuali opere funzionali all'attività

svolta richieste da norme di legge. L'attuazione delle previsioni di tale comma è subordinata all'accordo specifico relativo all'ambito.

#### **4. Aree per parcheggi**

- a. Aree destinate per parcheggi pubblici: Sono destinate all'attuazione di parcheggi pubblici normalmente realizzati direttamente dalla pubblica amministrazione. Tutti i parcheggi saranno alberati con piante d'alto fusto nella misura di almeno una pianta ogni mq. 30.

Tali aree potranno inoltre essere attuate, secondo le previsioni di PI, anche su zone di proprietà privata direttamente dai proprietari stessi previa stipula di apposita convenzione che preveda la cessione del diritto di superficie dell'area a parcheggio, con le relative opere, al Comune sopra il piano campagna, con facoltà di consentire da parte dell'Amministrazione il libero utilizzo del sottosuolo ai privati secondo la normativa vigente.

Qualora venga verificata l'eccedenza di urbanizzazione primaria complessiva rispetto allo standard urbanistico previsto dalla normativa vigente, è facoltà dell'Amministrazione concedere gli spazi in eccedenza per il posizionamento di edicole e chioschi ad uso commerciale, a carattere temporaneo, posizionati anche in deroga alle distanze di cui all'ART.18, ad eccezione della distanza dai fabbricati, previo convenzionamento tra i richiedenti e l'Amministrazione medesima.

- b. Aree per parcheggio attrezzato per sosta nomadi: Sono aree destinate alla sosta dei nomadi e sono realizzate direttamente dalla pubblica amministrazione. L'area dovrà di norma essere pavimentata, dotata di impianto di illuminazione ed alberata con essenze arboree locali d'alto fusto. Sono ammesse unicamente tettoie aperte, servizi igienici e locali tecnici per la gestione dello impianto.

Il PI si attua applicando i seguenti indici:

- indice di utilizzazione fondiaria  $U_f = 0,03$  mq/mq.;
- altezza massima  $H = ml. 3,00$ ;
- distanze dai confini: quelle previste dal precedente ART.18;
- distanza dalla strada: minimo ml. 7,50.

#### **5. Aree a parco urbano:**

La zona adiacente al fiume Retrone delimitata nelle tavole di piano come parco urbano è soggetta a progetto urbanistico unitario.

Per gli edifici esistenti sono possibili gli interventi di cui alle lettere a), b), c) dell'art. 3 del DPR 380/2001; la definizione di aree di pertinenza degli edifici, fermo restando quanto stabilito dal progetto urbanistico unitario, sono quelle stabilite dall'ART.42 comma 14 delle NTO. In tale zona si applica quanto previsto all'ART.40 punto 1 delle presenti Norme.

#### **6. Individuazione cartografica**

Le zone pubbliche o di interesse pubblico sono individuate nella cartografia del PI con apposita numerazione. Tale numerazione ha carattere di riconoscimento dello stato di fatto delle aree e di previsione d'uso per quelle di progetto. Qualora l'Amministrazione ritenesse di modificare, sempre nell'ambito delle destinazioni d'uso pubbliche, la funzione attribuita alle aree, tale modifica non costituisce variante al PI. In ogni caso si dovrà tenere conto del dimensionamento degli standard e delle prescrizioni di carattere ambientale, paesaggistico, geologico e idrogeologico indicate per la zona interessata.

Le zone pubbliche o di interesse pubblico sono identificate come segue:

##### **AREE PER L'ISTRUZIONE:**

- 1 asilo nido
- 2 scuola materna

- 3 scuola elementare
- 4 scuola dell'obbligo

#### **AREE PER ATTREZZATURE DI INTERESSE COMUNE:**

##### ISTITUZIONI RELIGIOSE

- 9 chiese
- 10 centri religiosi e dipendenze
- 11 conventi

##### ISTITUZIONI CULTURALI E ASSOCIATIVE

- 15 biblioteca
- 16 centro culturale
- 18 sale riunioni, mostre
- 19 associazioni e partiti politici
- 20 piazza pubblica

##### ISTITUZIONI PER LO SVAGO, SPETTACOLO ECC...

- 25 area per manifestazioni e spettacolo all'aperto
- 26 area per parco attrezzato, sport, tempo libero ed attività integrate

##### ISTITUZIONI SANITARIE

- 32 centro sanitario poliambulatoriale
- 33 case di cura
- 35 distretto sanitario

##### SERVIZI AMMINISTRATIVI

- 37 municipio
- 39 uffici pubblici in genere

##### SERVIZI PUBBLICA SICUREZZA

- 50 polizia urbana

##### SERVIZI TELECOMUNICAZIONI

- 52 ufficio postale
- 54 impianti telefonici

##### SERVIZI TECNOLOGICI

- 61 impianto floro-vivaistico
- 63 impianti idrici
- 64 impianti gas
- 65 impianti ENEL
- 67 impianti depurazione
- 69 impianto trattamento rifiuti
- 71 magazzini comunali
- 72 ecocentro
- 99 cimitero e chiosco dei fiori

#### **AREE PER ATTREZZATURE PARCO E PER IL GIOCO E LO SPORT:**

- 82 area gioco bambini
- 83 giardino pubblico di quartiere
- 84 impianti sportivi non agonistici

85 impianti sportivi agonistici  
87 campi da golf  
88 campi da tennis  
89 piscine

**AREE PER PARCHEGGI**

95 aree parcheggio  
98 area a parcheggio attrezzato per sosta dei nomadi

**AREE A PARCO URBANO**

86 parco urbano

**ART.45. ZONE A VERDE PRIVATO**

1. Nelle aree destinate dalle tavole di Piano a verde privato non è ammessa alcuna nuova costruzione fatto salvo quanto disposto nel comma successivo. E' ammessa la realizzazione di piscine private nelle pertinenze degli edifici esistenti.
2. Se non diversamente previsto dalle schede urbanistiche, per gli edifici sono possibili gli interventi di cui alle lettere a), b), c), d) dell'art. 3, comma 1, del DPR 380/2001 e s.m.i.
3. Sono inoltre ammessi per gli edifici residenziali esistenti ampliamenti della cubatura fino ad un massimo del 20% anche nel caso di zone a verde privato interessate dai contesti figurativi di cui all'ART.49. Tali ampliamenti sono consentiti una sola volta, anche se possono essere realizzati in più fasi, fino al raggiungimento dell'incremento previsto, e non devono comportare la creazione di nuove unità abitative.

## CAPO VI – VINCOLI

### ART.46. VINCOLI

1. Nelle tavole del PI sono riportati i perimetri delle aree sottoposte a particolari vincoli di edificazione, derivanti dall'applicazione delle leggi vigenti.
2. **Vincolo cimiteriale:** All'interno del perimetro di vincolo cimiteriale sono consentite le colture agricole, la realizzazione di parcheggi e strade di accesso a servizio del cimitero, parchi e verde naturale ed attrezzato, oltre alla viabilità di progetto prevista dal PI, nonché gli interventi ammessi dall'art. 28 della Legge n. 166 del 1 agosto 2002.
3. **Vincolo forestale ed idrogeologico:** All'interno del perimetro di vincolo forestale ed idrogeologico, l'attuazione del PI secondo le varie norme di zona avviene previo parere dei preposti organi di controllo.
4. **Vincolo paesaggistico:** Si riferisce ad aree vincolate ai sensi del D.Lgs. 42/2004 e s.m.i., di cui vanno rispettate le prescrizioni.
5. **Vincolo tecnologico:** Si riferisce, ad aree gravate di servitù passiva delle reti di:
  - a. elettrodotti a media ed alta tensione superiore a 20 KV;
  - b. gasdotto;

Le servitù sono evidenziate nelle tavole di zonizzazione; l'edificazione è subordinata alle norme contenute nella L.R. n° 27 del 30/06/93 e successive modificazioni e integrazioni.

6. **Zone di rispetto dei corsi d'acqua:** Sono quelle destinate al rispetto dei corsi d'acqua e delle golene marginali che vengono a formarsi lungo i medesimi.

Le zone minime di rispetto dei corsi d'acqua a partire dal ciglio fluviale riferito alla sommità arginale, sono così determinate:

- per il Valdiezza ml. 100,00 su ogni lato fuori delle zone insediative previste dal PI;
- per il Retrone ml. 50,00 su ogni lato fuori delle zone insediative previste dal PI;
- per tutti gli altri corsi d'acqua demaniali ml. 20,00 fuori dalle zone insediative previste dal PI;
- all'interno delle zone insediative previste dal PI le zone minime di rispetto corrispondono alle distanze dai confini fissate dall'ART.18 punto 8.

Salvo diverse indicazioni del PI, non è consentita alcuna edificazione in tali aree, che sono destinate a verde privato o coltura agricola.

7. **Zone di rispetto della viabilità:** Sono quelle destinate al rispetto delle strade secondo le norme del D.M. 1.4.1968 n. 1404 e del D.Lgs. 285/1992. In tali aree non è consentita alcuna edificazione, ivi compresi ampliamenti e sopraelevazioni, e sono destinate a verde privato o coltura agricola.
8. **Fasce di rispetto dagli edifici industriali:** Sono quelle destinate alla separazione delle zone D da quelle residenziali. In tali aree non è consentita alcuna edificazione, anche precaria e sono destinate a verde privato con piantumazione di essenze arboree locali e sempreverdi. Eventuali parcheggi privati sono consentiti solo se opportunamente alberati.
9. Le aree sottoposte ai vincoli di cui ai precedenti punti 5., 6., 7., 8., sono computabili agli effetti della edificabilità nei lotti adiacenti, secondo gli indici degli stessi ed è consentita la realizzazione di parcheggi pubblici o privati. Per gli edifici esistenti sono ammessi gli interventi di cui ai punti a), b), c), d) dell'art. 3, comma 1, del DPR 380/2001 e s.m.i. e quelli previsti dalle schede urbanistiche.

### ART.47. AREE INTERESSATE DA INCENDI

1. Trattasi di aree boschive e pascolive interessate da incendi (L. 21.11.2000, N. 353 ; L. R. N. 11/2004).

Alle aree interessate da incendi boschivi si applicano le limitazioni all'edificabilità previste dall'art. 10 della Legge 21 novembre 2000, n. 353, unitamente alle disposizioni regionali di attuazione.

#### **ART.48. AREE A RISCHIO IDRAULICO E IDROGEOLOGICO IN RIFERIMENTO AL PAI**

1. Il territorio del Comune di Creazzo è compreso nel Piano stralcio per l'Assetto Idrogeologico dei bacini idrografici dei fiumi Isonzo, Tagliamento, Piave e Brenta-Bacchiglione (PAI) dell'Autorità di Bacino dei fiumi Isonzo, Tagliamento, Livenza, Piave, Brenta-Bacchiglione. Nel territorio di Creazzo sono presenti sia zone a pericolosità moderata (P1) che pericolosità media (P2).
2. Il PAI, nella stesura della variante adottata con delibera n. 3 in data 09.11.2012 del Comitato Istituzionale e con successivo Decreto secretariale n. 31 del 09.06.2014 dell'Autorità di bacino dei fiumi dell'Alto Adriatico individua nel territorio comunale di Creazzo le seguenti classi di pericolosità idraulica:
  - Zone P1 (pericolosità moderata)
  - Zone P2 (pericolosità media)
3. Le limitazioni e i vincoli posti dal Piano di assetto idrogeologico a carico di soggetti pubblici e privati rispondono all'interesse generale della tutela e della protezione degli ambiti territoriali considerati e della riduzione delle situazioni di rischio e pericolo, non hanno contenuto espropriativo e non comportano corresponsione di indennizzi.
4. Nel rispetto di quanto riportato nell'art.8 delle Norme del PAI, l'Amministrazione comunale non può rilasciare concessioni, autorizzazioni, permessi di costruire od equivalenti, previsti dalle norme vigenti, in contrasto con il Piano. Possono essere portati a conclusione tutti i piani e gli interventi i cui provvedimenti di approvazione, autorizzazione, concessione, permessi di costruire od equivalenti previsti dalle norme vigenti, siano stati rilasciati prima della pubblicazione sulla Gazzetta Ufficiale dell'avvenuta adozione del PAI, fatti salvi gli effetti delle misure di salvaguardia precedentemente in vigore. Nelle aree classificate pericolose, ad eccezione degli interventi di mitigazione della pericolosità e del rischio, di tutela della pubblica incolumità e di quelli previsti dal Piano di bacino, è vietato, in rapporto alla specifica natura e tipologia di pericolo individuata:
  - eseguire scavi o abbassamenti del piano di campagna in grado di compromettere la stabilità delle fondazioni degli argini, ovvero dei versanti soggetti a fenomeni franosi;
  - realizzare tombinature dei corsi d'acqua;
  - realizzare interventi che favoriscano l'infiltrazione delle acque nelle aree franose;
  - costituire, indurre a formare vie preferenziali di veicolazione di portate solide o liquide;
  - realizzare in presenza di fenomeni di colamento rapido (CR) interventi che incrementino la vulnerabilità della struttura, quali aperture sul lato esposto al flusso;
  - realizzare locali interrati o seminterrati nelle aree a pericolosità idraulica o da colamento rapido.

Al fine di non incrementare le condizioni di rischio nelle aree fluviali e in quelle pericolose, fermo restando quanto stabilito al comma precedente ed in rapporto alla specifica natura e tipologia di pericolo individuata, tutti i nuovi interventi, opere, attività consentiti dal Piano o autorizzati dopo la sua approvazione, devono essere tali da:

- mantenere le condizioni esistenti di funzionalità idraulica o migliorarle, agevolare e comunque non impedire il normale deflusso delle acque;
  - non aumentare le condizioni di pericolo dell'area interessata nonché a valle o a monte della stessa;
  - non ridurre complessivamente i volumi invasabili delle aree interessate tenendo conto dei principi dell'invarianza idraulica e favorire, se possibile, la creazione di nuove aree di libera esondazione;
  - minimizzare le interferenze, anche temporanee, con le strutture di difesa idraulica, geologica.
- Tutte le opere di mitigazione della pericolosità e del rischio devono prevedere il piano di manutenzione. Tutti gli interventi consentiti non devono pregiudicare la definitiva sistemazione né la realizzazione degli altri interventi previsti dalla pianificazione di bacino vigente.
5. Nelle aree a pericolosità idraulica l'attuazione delle previsioni e degli interventi degli strumenti urbanistici vigenti alla data di adozione del Piano (01.12.2012) è subordinata alla verifica da

parte dell'Amministrazione Comunale della compatibilità con le situazioni di pericolosità evidenziate dal PAI e deve essere conforme alle disposizioni indicate dall'art.8 delle norme del PAI e riportati al comma 4 del presente articolo. Gli interventi dovranno essere realizzati secondo soluzioni costruttive funzionali a rendere compatibili i nuovi edifici con la specifica natura o tipologia di pericolo individuata.

6. Nelle aree a pericolosità idraulica P2 la pianificazione urbanistica e territoriale può prevedere solo gli interventi compatibili con quelli elencati negli articoli 10 e 11 delle norme del PAI.
7. Nelle aree a pericolosità idraulica presenti nel territorio comunale non sono ammesse le costruzioni interrato. A compensazione per tale limitazione, la superficie utile dei garage fuori terra non si computa fino a un massimo di 25 mq per unità immobiliare.

#### **ART.49. CONTESTI FIGURATIVI**

1. Il PI recepisce i contesti figurativi delle ville di interesse provinciale e li integra con l'individuazione delle aree di pertinenza dei complessi rurali. L'obiettivo è quello di salvaguardare, oltre al manufatto architettonico, anche il contesto o l'ambito di riferimento.
2. All'interno di tali contesti devono essere garantiti:
  - la conservazione dei coni ottici privilegiati e delle vedute panoramiche dei beni anche mediante la creazione di quinte o di elementi mitigatori atti a valorizzare la visibilità d'insieme degli stessi;
  - il mantenimento e la valorizzazione degli aspetti naturali del territorio storico-agrario circostante;
3. All'interno dei contesti figurativi è ammessa l'edificazione nel rispetto degli art. 44 della LR. 11/04 prevedendo per gli elementi di degrado l'applicazione dei crediti edilizi e gli interventi già previsti dal PRG vigente all'atto di approvazione del PTCP, quanto ammesso dall'ART.45 e, per le aree pubbliche, tutto quanto ammesso dall'ART.44 delle presenti Norme.
4. Non è possibile installare nuova cartellonistica pubblicitaria, deve essere eliminata la cartellonistica pubblicitaria esistente.
5. E' prevista la sostituzione di eventuali guard-rail con altre tipologie di protezione stradale consone ai luoghi per aspetti paesaggistici e storici.
6. Per gli edifici esistenti compresi nei contesti figurativi sono ammessi gli interventi che non comportano aumenti di volume, fatti salvo quanto previsto negli articoli 44 della LR 11/04 ed eventuali accorpamenti di fabbricati condonati senza sopraelevazione, laddove l'intervento edilizio comporta un miglioramento dell'impatto visivo dei fabbricati compresi nei contesti figurativi. Tale deroga non si applica per gli edifici ricadenti all'interno del contesto di Villa Fadinelli Suppei.
7. All'interno dei contesti figurativi sono vietati gli smembramenti e comunque la separazione tra aree verdi, edifici e contesto paesaggistico che possano comprometterne l'integrità e le relazioni con l'immediato intorno; deve essere evitata l'introduzione di essenze non pertinenti e mantenuti in efficienza gli elementi di arredo storico presenti; il colore delle facciate, dei manufatti e degli spazi scoperti dovrà essere in armonia con la bellezza del contesto figurativo.
8. Sono fatte salve, in quanto prevalenti, le norme del PTCP della Provincia di Vicenza.

#### **ART.50. RETE ECOLOGICA**

1. Il PI recepisce la rete ecologica del PAT, ne conferma Prescrizioni e Vincoli di cui all'art. 51 delle NT in quanto ambiti agricoli in cui le differenze tra i caratteri di biodiversità e la destinazione agricola dei suoli determinano anche ambiti da sottoporre a specifiche misure di valorizzazione e tutela. Il PI individua e disciplina la rete ecologica rendendo operative le strategie di intervento per la riqualificazione del territorio e dei processi naturali che lo caratterizzano, già normati dal PAT.
2. La tutela della natura prevista dal PI, basata sul concetto di biodiversità, punta a salvaguardare e potenziare la diversità biologica, fondamentale per la sopravvivenza degli ecosistemi. La rete ecologica è l'elemento cardine del processo di pianificazione operativa che incrementando la qualità del territorio, crea un nuovo equilibrio tra spazi naturali e contesto antropizzato. La rete ecologica è l'insieme di ambiti territoriali dotati di elevata naturalità, che sono in connessione fra

loro strutturalmente e/o funzionalmente, garantendo la continuità degli habitat e lo svolgimento delle loro funzioni che favoriscono la presenza di specie animali e vegetali sul territorio e quindi la qualità ecologica dello stesso. La creazione del progetto di rete ecologica si ispira ai principi di naturalità e biodiversità, dove il grado di naturalità rappresenta il criterio operativo di valutazione degli ecosistemi; la biodiversità viene valutata in termini di distribuzione e grado di minaccia delle specie e degli ecosistemi.

3. La rete ecologica è costituita dai seguenti ambiti e sub-ambiti del territorio agricolo:
  - Zone cuscinetto (buffer zone);
  - Corridoi ecologici principali e secondari;
  - Nuclei di connessione (stepping stones).
4. In attuazione delle indicazioni strategiche del PAT, il PI persegue i seguenti obiettivi:
  - il mantenimento dell'attività agricola tradizionale e l'incentivazione di tutte le attività compatibili;
  - lo sviluppo di funzioni sia ecologiche che fruibili (greenways utilizzabili per la mobilità non motorizzata) e paesaggistiche (interruzione delle conurbazioni continue con salvaguardia dell'identità dei singoli nuclei, conservazione di orizzonti naturali fruibili dai diversi insediamenti, tutela degli ambiti di pertinenza degli edifici di valenza ambientale, salvaguardia degli ambiti agricoli con valenze storico-culturali);
  - la tutela e la crescita del patrimonio agro-forestale con sviluppo delle previsioni di rinaturazione delle cave dismesse e della generalità delle aree degradate;
  - la tutela e la crescita del patrimonio agro-forestale e la rinaturazione dei corsi d'acqua e delle aree delle risorgive.
5. In attuazione degli obiettivi precedentemente elencati si formulano i seguenti indirizzi:
  - salvaguardia, manutenzione e rinaturalizzazione delle aree aperte e il potenziamento della vegetazione, favorendo habitat per la fauna;
  - regolamentazione di accessi e percorsi didattici nelle zone a valore naturalistico con particolare riferimento alle aree con naturalità diffusa;
  - creazione di connessioni ecologiche mediante il potenziamento dell'attuale rete e fasce verdi;
  - evitare la sostituzione e/o l'integrazione con specie vegetali non pertinenti e mantenere in efficienza gli elementi di arredo storico presenti;
  - Ricostruzione della continuità dei popolamenti boschivi, mediante interventi di forestazione da effettuarsi con impiego di specie arboree ed arbustive autoctone, tenendo conto degli insediamenti e della tessitura dei fondi.integrazione con il contesto urbano mediante creazione di siepi e filari con funzione "filtro".
6. A tale fine:
  - gli elementi vegetazionali lineari di connessione della rete ecologica, quali filari e siepi ubicati lungo gli appezzamenti agricoli, i corsi d'acqua e a delimitazione di infrastrutture lineari vanno per quanto possibile conservati; nel caso di trasformazione gli stessi dovranno essere adeguatamente compensati nella misura di 1 a 2;
  - i nuclei boscati vanno per quanto possibile conservati quali elementi importanti per la qualità e la produttività degli agro ecosistemi e per la conservazione del paesaggio locale;
  - nelle aree di trasformazione ricadenti in tratti del sistema ecorelazionale sono ammessi gli interventi previsti dagli strumenti urbanistici vigenti, garantendo adeguate misure di mitigazione e compensazione, nel rispetto della DGRV 3173/2006
  - nell'ambito di elementi del sistema ecorelazionale adiacenti al sistema infrastrutturale e insediativo, gli interventi eventualmente ammessi, dovranno garantire adeguate misure mitigative degli impatti potenziali.
  - i progetti di trasformazione che ricadano parzialmente o integralmente in tali aree dovranno evidenziare, mediante uno specifico elaborato tecnico-specialistico se gli stessi sono in grado di interferire sulla permeabilità ecosistemica;
  - le modalità operative per il raggiungimento di una maggiore permeabilità ecologica sono costituite principalmente da siepi, filari di alberi, naturalizzazione delle rete scolante e della

viabilità campestre, connessioni lineari con il paesaggio rurale, aree arboreo arbustive lineari.

- i progetti di trasformazione dovranno prevedere il mantenimento e la ricostituzione delle siepi nei loro elementi vegetali, integrando i soggetti morti con altri della stessa specie e avendo cura di mantenere o ricreare una composizione tipica. Per le siepi di nuova costituzione si dovranno perseguire, analogamente, modelli strutturali con finalità principalmente ecologiche e ambientali, volte a garantire la biodiversità del sistema ed un basso fabbisogno d'intervento umano.

#### **ART.51. CONI VISUALI**

1. Il PI individua i coni visuali che tutelano vedute di elevato valore ambientale e paesaggistico e sono previste le seguenti disposizioni di tutela:

- è vietata l'interposizione di ostacoli (compresa la cartellonistica pubblicitaria) tra il punto di vista e/o i percorsi panoramici ed il quadro paesaggistico tutelato che ne alterino negativamente la percezione.
- la salvaguardia del quadro panoramico meritevole di tutela è assicurata mediante puntuale istruttoria che verifichi il rispetto delle condizioni sopra indicate inerenti la localizzazione ed il dimensionamento delle opere consentite.
- In fase di progettazione si dovrà prestare cura ed attenzione alle tipologie architettoniche degli edifici, in particolare rispetto ai coni visuali presenti, svolgendo soprattutto studi specifici di inserimento architettonico per valutare la integrabilità delle opere nel paesaggio tenendo conto anche delle caratteristiche specifiche ed identitarie del luogo interessato.

#### **ART.52. COMPATIBILITÀ GEOLOGICA**

1. La Legge regionale 11/2004 e smi, classifica il territorio comunale in tre classi, di seguito descritte ai punti 2, 3, 4. La Tavola 3 "Fragilità" del PAT classifica, sulla base delle analisi geologiche l.s., la compatibilità geologica ai fini urbanistici del territorio; essa si basa su parametri dei terreni e del territorio con riferimento alle caratteristiche geologiche, geomorfologiche, alle caratteristiche geotecniche nei confronti delle opere in progetto, alle criticità idrauliche dovute ad esondazioni dei corsi d'acqua e/o ai ristagni d'acqua.

2. **Aree idonee:** trattasi di aree dove non sussistono condizioni di penalizzazione tali da precludere l'edificabilità, quali frane sovraincombenti, movimenti del terreno in atto, falda affiorante, presenza rilevante di terreni a bassa consistenza, possibilità di esondazioni e di dissesto geologico – idraulico. Sono comprese in questa classe due aree, rispettivamente tra via Sabbioni e via delle Vigne ed in località Pagana.

**Prescrizioni generali:** gli interventi sono soggetti alle norme generali di tutela dal rischio geologico – idraulico, e quindi, dove necessario, soggetti alla predisposizione di relazione geologica e geotecnica in conformità a quanto previsto dalla normativa vigente.

3. **Aree idonee a condizione:** trattasi di zone idonee a condizione per problematiche di tipo idraulico-idrogeologico, al ristagno idrico, al deflusso difficoltoso o alla potenziale esondabilità del Fiume Retrone, per problematiche di versante, identificabili nelle sottocategorie di seguito riportate.

**Prescrizioni generali:** gli interventi possono essere autorizzati sulla base di puntuali indagini di approfondimento specifico, valutate dal Comune, finalizzate a definire la fattibilità dell'opera, le modalità esecutive per la realizzazione e per la sicurezza dell'edificato e delle infrastrutture adiacenti.

a. **Aree idonee a condizione:** comprendono buona parte dei pendii ad acclività media nelle porzioni dei versanti collinari meridionali ed occidentali e la zona di pianura Spessa.

**Prescrizioni specifiche:**

- nelle aree con problematiche di versante gli interventi devono essere approfonditamente verificati in funzione delle possibili interazioni con le condizioni di stabilità locale e globale e previste eventuali opere di consolidamento;

- nelle restanti zone, devono essere condotte adeguate indagini idrogeologiche per valutare le possibili interferenze tra la falda superficiale e l'opera in progetto, proteggendo le superfici attraverso le quali si possono verificare infiltrazioni di contaminanti nel sottosuolo.
- b. Aree idonee a condizione "soggette a inondazione periodica": comprendono le aree soggette ad inondazioni periodiche classificate e perimetrare dal PAI del Brenta Bacchiglione, dal PTCP, dal Piano di Protezione civile comunale, coincidenti con gli abitati di Creazzo e Olmo, lungo il fiume Retrone e a Nord di esso, fino a comprendente il cimitero di via Carpaneda e il campo da golf, la Valdiezza, per la fascia compresa tra la strada ed il torrente omonimi.

Prescrizioni specifiche:

- sopraelevazione del piano finito degli edifici;
  - per la realizzazione di locali interrati o seminterrati dovrà essere presentata una relazione geologica/geotecnica finalizzata a dimostrare la reale natura del terreno nonché tutte le azioni da attuare al fine di evitare infiltrazioni o cause di umidità che possono creare insalubrità dei locali; la relazione dovrà essere accompagnata da elaborati grafici esplicativi, che illustrino in modo esaustivo le tecniche costruttive di impermeabilizzazione e i vari sistemi di drenaggio, da utilizzare per ovviare gli inconvenienti sopra citati.;
  - per eventuali opere in sotterraneo già esistenti si dovranno realizzare adeguati sistemi di drenaggio e di impermeabilizzazione;
  - gli eventuali accessi in sotterraneo e le bocche di lupo dovranno essere realizzati con aperture sopraelevate rispetto al piano campagna;
  - nella scelta della tipologia di fondazioni si evitino quelle che possono comportare cedimenti differenziali;
  - nella scelta del sistema di depurazione degli scarichi reflui nel suolo si eviti il tipo a subirrigazione;
  - i nuovi interventi edilizi in aree allagabili dovranno garantire la salvaguardia della rete idrografica di scolo, mantenendo o migliorandone la funzionalità, e prevedere misure compensative proporzionate alla variazione del coefficiente di infiltrazione del terreno.
- c. Aree idonee a condizione "soggetta a carsismo": comprendono alcune zone poste sulle sommità collinari, in particolare gli abitati di Crocetta, Riva, Fusine, Becco d'Oro e le località Paraiso, Figarolo e Masare.

Prescrizioni specifiche: Nel progettare l'ubicazione degli interventi edilizi è necessario tenere conto che l'area di impronta non deve interagire con linee di discontinuità tettonica (faglie), fratture importanti o cavità sotterranee a grande scala. Restano inoltre valide tutte le prescrizioni già citate nelle aree idonee a condizione generale, soprattutto riguardo la stabilità dei versanti e la presenza di eventuali dissesti.

- d. Aree idonee a condizione "risorgive": comprendono le zone di risorgiva sia come manifestazioni puntuali che come manifestazioni diffuse lungo le varie rogge che solcano l'area a Sud del fiume Retrone. Sono fissate fasce di protezione primaria, con estensione di 20 m attorno alle emergenze puntiformi e un'estensione di 5 m a partire dal ciglio superiore delle ripe nel caso di emergenze diffuse, e fasce di protezione secondaria, con estensione di 50 m a partire dal ciglio superiore delle ripe.

Prescrizioni specifiche:

- L'area di risorgive presenta le stesse problematiche di allagamento delle aree a condizione "soggette ed inondazioni periodiche" e pertanto trovano applicazione le medesime prescrizioni specifiche, fatto salvo quanto di seguito riportato;
- Nell'area occupata dalla risorgiva (risorgenza e ripe), è vietato qualsiasi intervento che alteri lo stato dei luoghi, a meno che non sia finalizzato ad un miglioramento dello stato ottimale e dell'indice di funzionalità di risorgiva (IFR);

- Nelle fasce di protezione primaria è vietato qualsiasi intervento edificatorio e infrastrutturale, o comunque atto a modificare lo stato dei luoghi e il grado di naturalità. Per i fabbricati esistenti, sono consentiti unicamente gli interventi di cui all'art. 3 comma 1 lett. a), b), c), d) del DPR 380/2001.
- Nelle fasce di protezione secondaria il Comune, in concerto con i competenti uffici provinciali, adotta una disciplina orientata alla limitazione degli insediamenti ed alla valorizzazione naturalistica e paesaggistica dei luoghi. Fino all'approvazione di tale disciplina, per i fabbricati esistenti sono consentiti unicamente gli interventi di cui all'art. 3 comma 1 lett. a), b), c), d) del DPR 380/2001.
- Fermo restando quanto sopra indicato, nelle fasce di protezione primaria e secondaria sono consentiti i seguenti interventi:
  - manutenzione ordinaria:
    - I. interventi di spurgo sia nella testa sia nell'asta finalizzate al mantenimento delle condizioni di libero flusso delle acque, e al mantenimento del fondo originale;
    - II. interventi di sfalcio delle sponde, con precisazione che lo sfalcio della testa e dell'asta dovranno essere effettuate mediante barra falciante o a mano per preservare le caratteristiche biologiche del fondo;
  - manutenzione straordinaria:
    - I. Interventi di riassetto delle sponde eventualmente franate, l'asportazione di materiale derivanti da scarichi abusivi, aspirazione dei materiali presenti all'interno dei tubi ove presenti;
    - II. Interventi di risagomatura delle sponde (con rapporto 1:2) nei casi in cui siano verticalizzate;
    - III. Interventi di messa a dimora di alberi ed arbusti lungo il perimetro del fontanile al solo fine di stabilizzare le sponde, di incrementare l'ombreggiamento, con benefici influssi sull'entità di produzione primaria, impiegando essenze originarie (come riportato nelle schede di valutazione IFR);
    - IV. interventi di riattivazione idraulica dei tratti senili di risorgiva (riscavo del capifonte con asportazione del materiale di copertura, infissione di dreni d'affioramento, espurgo e risagomatura delle aste principali, sistemazione del ciglio spondale e ripristino della vegetazione).
    - V. gli interventi finalizzati all'accessibilità ai soli scopi di monitoraggio e didattico ricreativo.
- All'interno delle fasce di protezione primaria e secondaria non sono ammessi i seguenti interventi:
  - I. apertura di cave che possono essere in connessione con la falda;
  - II. apertura di pozzi ad eccezione di quelli che estraggono acque destinate al consumo umano e di quelli finalizzati alla variazione della estrazione ed alla protezione delle caratteristiche quali-quantitative della risorsa idrica;
  - III. gestione di rifiuti;
  - IV. stoccaggio di prodotti ovvero sostanze chimiche pericolose e sostanze radioattive;
  - V. centri di raccolta, demolizione e rottamazione di autoveicoli;
  - VI. pozzi perdenti;
  - VII. installazione di sostegni per infrastrutture ed impianti tecnologici;
  - VIII. l'utilizzazione dei fertilizzanti, fitofarmaci ed altri presidi chimici.
- e. Aree idonee a condizione "Cava Monte Cugola": riguarda la porzione settentrionale dell'area della cava di sabbia silicea estinta (decreto 85/2003) di Monte Cugola.
  - Prescrizioni specifiche:
    - prima di qualsiasi progetto di intervento edificatorio nell'area è obbligatoria la redazione di una dettagliata caratterizzazione geologica- geotecnica che preveda relazione geologica corredata da sondaggi a carotaggio continuo per verificare i tipi di materiali che costituiscono la stratigrafia locale (terreni naturali e di riporto), il loro grado di

addensamento e le loro caratteristiche geotecniche eventualmente con prove in sito e/o in laboratorio.

- In caso di ritrovamento di rifiuti di qualsiasi natura, dovranno essere attuate le norme delle vigenti leggi in materia.
- Per le eventuali opere di urbanizzazione (parcheggi, viabilità di accesso etc.), dovrà essere particolarmente curata la regimazione delle acque superficiali e reflue, evitando possibili infiltrazione nel terreno e la formazione di fenomeni di ruscellamento o di dilavamento.

- 4. Aree non idonee:** Trattasi di zone dove sussistono reali condizioni di forte penalizzazione; sono comprese in questa classe, gli alvei di corsi d'acqua perenni e temporanei, gli impluvi delle aree collinari, le aree di frana attiva e con detrito di falda attivo, i versanti naturali e artificiali con elevata acclività, le doline carsiche e le aree soggette ad erosione. Nel dettaglio sono incluse la cava dismessa di Monte Cugola per la parte non soggetta a condizioni, parte della zona delle risorgive e alcune vecchie anse del Retrone.

Prescrizioni generali: nelle aree non idonee non sono consentiti interventi di nuova costruzione, ricostruzione ed ampliamento. Sono comunque consentite le infrastrutture stradali e impianti tecnologici di interesse pubblico, non altrimenti ubicabili, previo puntuali elaborazioni geologico-tecniche, finalizzate a definire le modalità di realizzazione delle opere per garantire le condizioni di sicurezza delle opere stesse, nonché dell'edificato e delle infrastrutture adiacenti.

Sono comunque consentiti:

- interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro, risanamento conservativo e ristrutturazione senza ricavo di nuove unità abitative;
  - interventi di ampliamento per adeguamento a scopo igienico sanitario o per ricavo di locali accessori (legnaie, impianti tecnologici, box auto ecc.);
  - interventi di realizzazione o ampliamento di infrastrutture viarie o rete tecnologiche;
  - opere di difesa, sistemazione, manutenzione e gestione del territorio in genere;
  - interventi di miglioramento fondiario pertinenti all'attività agricola o forestale e l'edificabilità di annessi rustici.
  - Per la zona dell'ex cava è necessario un piano di recupero che metta in sicurezza le aree con scarpate instabili e preveda una sistemazione delle aree tale da consentirne un utilizzo in accordo con le previsioni urbanistiche del Comune.
- 5.** Il P.I., sulla base di eventuali analisi geologico-idrauliche puntuali, precisa ed eventualmente ridefinisce i limiti di zona, rappresentati nella tav. 3, giustificando le diversità mediante adeguata documentazione geologico – tecnica allegata al P.I. stesso. Anche in seguito alla realizzazione di interventi conservativi o di ripristino, tali da migliorare le condizioni di rischio.
- 6.** Le istanze per l'approvazione di P.U.A., dei permessi di costruire e le D.I.A. devono contenere adeguata relazione geologica e geotecnica conforme alle Norme tecniche di settore emanate con il D.M. 14/1/2008 e succ. mod, e proporzionata al grado di penalità attribuito al terreno e alle caratteristiche dell'opera in progetto.

#### **ART.53. COMPATIBILITÀ IDRAULICA PER LA REDAZIONE DEGLI STRUMENTI URBANISTICI**

1. Fermo restando i divieti di cui all'art. 39 del Piano di Tutela delle Acque, per gli interventi edilizi diretti, e già riportati all'art. 83 del R.E., tutte le trasformazioni dell'uso del suolo attraverso strumenti urbanistici, che provocano una variazione della permeabilità superficiale devono attenersi a quanto previsto dalla D.G.R. n°2948/2009, alle disposizioni del presente articolo e alle indicazioni e prescrizioni fornite dalla Valutazione di Compatibilità idraulica.
2. Gli interventi di trasformazione dell'uso del suolo sono subordinati alla realizzazione di opere di mitigazione idraulica, che vanno definite per ciascun progetto con la procedura di calcolo e le modalità operative descritte nella Valutazione di Compatibilità Idraulica allegata al P.A.T. e in quella allegata al presente PI. In ogni caso la tipologia specifica, caratteristiche, dimensioni e localizzazione di tali opere vanno selezionate e misurate in maniera adeguata rispetto alla

tipologia ed entità dell'intervento, all'obiettivo di una reale efficacia e al contesto ambientale e geologico-idraulico.

3. Tali opere compensative di mitigazione sono obbligatorie e devono rispettare quanto previsto nella Valutazione di Compatibilità Idraulica allegata al P.A.T. e in quella allegata al presente PI.
4. Indicativamente, le opere di mitigazione idraulica possono consistere in:
  - a. aree verdi/agricole temporaneamente sommergibili e/o affossature, dotate di arginature atte a delimitare l'area oggetto di sommersione e dotate di manufatto di scarico (verso il recettore finale) avente dispositivo regolatore di portata;
  - b. bacini di laminazione depressi dotati di sistemi di fitodepurazione (ad esempio stagni e aree vegetate, in cui le acque sono canalizzate attraverso condotti o per gravità, che provvedono al trattamento dei deflussi meteorici raccogliendo temporaneamente le acque prima che esse si infiltrino nel terreno);
  - c. realizzazione di volumi aggiuntivi nella rete di smaltimento acque meteoriche (sia in rete che e/o puntuali), sia sovradimensionando le sezioni utili, che operando sulla livelletta delle opere;
  - d. sistemi di infiltrazione facilitata (bacini di infiltrazione, canali filtranti, pozzi asciutti, pavimentazioni filtranti), in caso di terreni ad elevata capacità di accettazione delle piogge (coefficiente di filtrazione maggiore di  $10^{-3}$  m/s e frazione limosa inferiore al 5%) e in presenza di falda freatica sufficientemente profonda.
5. In ogni caso, qualsiasi sia la tipologia di opera di mitigazione scelta, il sistema adottato dovrà:
  - a. avere i requisiti per essere tenuto in manutenzione nel tempo;
  - b. prevedere la possibilità che i solidi sedimentabili siano separati in modo da ridurre intasamenti nella fase di smaltimento o nella fase di dispersione;
  - c. permettere la parzializzazione della portata, il libero transito del flusso eccedente e poter fronteggiare eventuali rigurgiti da valle.
  - d. risultare compatibile, nelle modalità e criteri di smaltimento delle acque, con le esigenze di salvaguardia dell'ambiente e del sottosuolo, soprattutto in relazione alla qualità delle acque stesse; qualora necessario dovranno essere adottati adeguati sistemi di depurazione o pretrattamento per le acque di prima pioggia.
6. Per le superfici scoperte, quali parcheggi, percorsi pedonali e piazzali, si dovranno prevedere pavimentazioni che utilizzano accorgimenti tecnici che favoriscano l'infiltrazione delle acque nel terreno (elementi grigliati, etc.).
7. Per le aree impermeabili si dovrà prediligere sempre, basse o trascurabili pendenze di drenaggio superficiale, organizzando una rete densa di punti di assorbimento (grigliati, chiusini, canalette di drenaggio).
8. Si dovranno salvaguardare le vie di deflusso dell'acqua per garantire lo scolo ed eliminare possibilità di ristagno.
9. Per la realizzazione di infrastrutture di trasporto dovrà essere assicurata la continuità del deflusso delle acque tra le porzioni del territorio compartimentate dalle opere.
10. E' parte integrante del presente articolo quanto contenuto nella Valutazione di Compatibilità idraulica presentata in relazione alle trasformazioni previste nel primo Piano degli Interventi e i relativi pareri formulati: dal Consorzio di Bonifica Alta Pianura Veneta (prot.1937 del 10/02/14) e dalla Sezione Difesa Idrogeologica e Forestale di Vicenza (prot.71909 del 18/02/14).
11. E' parte integrante del presente articolo quanto contenuto nella Valutazione di Compatibilità idraulica presentata in relazione alle trasformazioni previste nel secondo Piano degli Interventi e i relativi pareri formulati: dal Consorzio di Bonifica Alta Pianura Veneta (prot.878 del 16/01/17) e dall'Area Tutela e Sviluppo del Territorio – Direzione Operativa – Unità Organizzativa Genio Civile di Vicenza (prot.1780 del 26/01/17).

## CAPO VII - STRUMENTI URBANISTICI ATTUATIVI

### ART.54. ZONE SOGGETTE A STRUMENTI URBANISTICI ATTUATIVI - PROGETTI UNITARI

1. In queste zone vengono confermate le previsioni e gli indici degli strumenti urbanistici attuativi approvati.
2. Nel caso di varianti di strumenti urbanistici attuativi approvati, ricadenti in zone "B, C, C1 e D", queste saranno soggette alle norme di PI vigente, ferme restando le convenzioni approvate se non in contrasto con le suddette norme.
3. Nelle zone soggette a Piani Particolareggiati (P.P.) è obbligatoria la formazione dello strumento urbanistico attuativo con le modalità di cui alla LR 11/04 e succ. mod. ed integrazioni; per ogni P.P., il PI determina i contenuti e le prescrizioni con riferimento ai seguenti parametri:

- Indice di fabbricabilità territoriale (It);
- Altezza massima;
- Destinazioni d'uso ammesse;

Le superfici da destinare a servizi sono quelle di cui all'ART.55 nelle proporzioni delle singole destinazioni d'uso, tali superfici possono essere distribuite anche in più piani.

Per gli edifici esistenti e regolarmente autorizzati, all'interno di zone soggette a strumenti urbanistici attuativi, sono ammessi gli interventi riconducibili ai punti a), b), c) dell'art. 3, comma 1, del DPR 380/2001 e s.m.i.

4. Per ciascun Piano Particolareggiato (P.P.) i parametri sono i seguenti:

#### PP 1

Le previsioni dello strumento urbanistico attuativo devono perseguire la riqualificazione dell'area in senso residenziale, commerciale e direzionale, previo contestuale trasferimento dell'attività produttiva esistente e sostituzione edilizia dei volumi esistenti. L'impianto organizzativo dell'area dovrà garantire una permeabilità ciclo-pedonale tra via Italia e via Fogazzaro. E' ammessa l'edificazione lungo via Italia, purché il filo dei fabbricati sia arretrato in modo tale da consentire la realizzazione di un marciapiede alberato e arredato di almeno ml 5 di larghezza utile lungo tutto il fronte stradale.

Parametri urbanistici:

- Indice di fabbricabilità territoriale 3,50 mc/mq,
- Altezza massima di ml. 12,50;
- Rapporto di copertura 40% dell'area riferito all'intera superficie del P.P.
- Destinazioni d'uso ammesse:
- residenziale per un minimo del 60%;
- commerciale e direzionale per un massimo del 40%.

Si prescrive al riguardo delle destinazioni d'uso commerciali, che dovrà essere assolto quanto prevede la Lr. 50/12.

Si prescrive che le aree libere, eventualmente anche i parcheggi, devono essere il più possibile permeabili, per permettere l'assorbimento del terreno delle acque meteoriche.

Si prescrive infine che dovrà essere assolto a quanto prevede la normativa della L. 122/89 al riguardo degli standard a parcheggio della quota residenziale.

Standard: Le quantità di aree a verde e parcheggio di cui al precedente comma 3 vanno aumentate del 30%. In sede di convenzione potrà essere stabilito, all'interno della quantità totale, la più opportuna ripartizione tra le diverse destinazioni delle aree a servizio; tale quota integrativa potrà essere eventualmente monetizzata per agevolare il suo conferimento o l'attuazione di analoghe opere d'interesse pubblico, in altra parte del territorio di Creazzo all'uopo predisposto.

#### PP 2

- Indice di fabbricabilità territoriale 1,20 mc/mq.;

- Altezza massima:
- per la parte privata H max = 9,00 ml.;
- per la parte pubblica o di uso pubblico H max = 9,00 ml.;
- Destinazioni d'uso ammesse:
  - residenziale privata per un minimo del 40%;
  - destinazione pubblica o di uso pubblico e sociale per un minimo del 45%;
  - commerciale e direzionale per un massimo del 15%;

Relativamente alla Deliberazione C.C. n°21 del 26.03.2004 di controdeduzioni – punto di variante n°18 - gli interventi edilizi previsti nella successiva fase attuativa del piano seguiranno le soluzioni tipologiche e le distribuzioni contenute anche nel “rendering”, dove sono consentiti non rilevanti scostamenti dalle previsioni progettuali. Permane comunque l’obbligo che l’area sia soggetta a S.U.A. e conseguente convenzione.

Anche per quanto riguarda la parte normativa si dovrà fare riferimento alla relazione illustrativa allegata alla Delibera di Controdeduzione.

**PP 3** (approvato con Del.C.C. n.88 del 06/09/2012)

- Indice di fabbricabilità territoriale 3mc/mq.;
- Altezza massima: H max = 9,50 ml.;
- numero 3 piani
- Superficie coperta massima 40% della superficie del lotto
- Destinazioni d'uso ammesse:
  - residenziale per un minimo del 60%;
  - commerciale e direzionale per un massimo del 40%;

I Piani Particolareggiati PP1, PP2, PP3, non essendo assoggettati a zonizzazione puntuale, sono considerati come zone C2.

5. **Progetti Urbanistici Unitari:** Si tratta di zone la cui attuazione è subordinata all’approvazione di un piano urbanistico attuativo che dovrà essere redatto studiando l’insieme delle varie aree con le relative parti di collegamento al sistema insediativo, esistente e di previsione, ricompreso nella perimetrazione prevista PI, aventi anche diversa destinazione urbanistica o per servizi; dovrà essere prevista la completa esecuzione degli spazi per attrezzature pubbliche e dell’arredo urbano oppure la riorganizzazione di quelli eventualmente esistenti, al fine di consentire l’attuazione delle previsioni di PI e l’unificazione delle varie parti del contesto insediativo, riquilificando il tutto anche sotto l’aspetto architettonico e urbanistico. In queste zone ogni intervento edilizio all’interno dell’ambito viene, pertanto, subordinato alla stipula di una convenzione con il Comune dove il concessionario, a propria cura e spese, si impegna a realizzare oppure a completare tutte le opere secondo le modalità costruttive ed esecutive degli interventi previsti da un piano guida redatto o approvato dal Comune.

**ART.55. DOTAZIONI DI SPAZI PUBBLICI O DI USO PUBBLICO NEI PUA**

1. Il Piano regolatore comunale prevede un’idonea dotazione di aree per servizi in ragione del dimensionamento teorico effettuato sulla base delle diverse destinazioni d’uso.
2. Le attrezzature e i servizi riguardano in particolare:
  - a) l’istruzione
  - b) l’assistenza, i servizi sociali e sanitari
  - c) la pubblica amministrazione, la sicurezza pubblica e la protezione civile;
  - d) le attività culturali, associative e politiche;
  - e) gli spazi aperti attrezzati a verde per il gioco, la ricreazione, il tempo libero e lo sport, i parchi urbani, le aree boscate pubbliche. I PUA con destinazione residenziale di aree di nuova formazione prevedono, comunque, spazi riservati a parco, gioco e sport nella misura di almeno mq. 3 per abitante teorico da insediare;

- f) gli spazi aperti di libera fruizione per usi collettivi;
- g) i parcheggi, gli spazi di sosta pubblici, le attrezzature per la mobilità e la rete di percorsi ciclo-pedonali urbani ed extraurbani;
- h) gli elementi di riqualificazione urbana.
3. Per il raggiungimento di un equilibrato rapporto tra le diverse funzioni, devono essere garantite le seguenti dotazioni minime di spazi riservati alle attività collettive, a verde e a parcheggio:

**a) Destinazione d'uso residenziale**

<b>Standard per Destinazioni Residenziali: 1 abitante teorico equivale a 150 mc</b>							
a) istruzione		b) attrezzature di interesse comune		c) verde per parco, gioco e sport		d) parcheggi	
Primari	Secondari	Primari	Secondari	Primari	Secondari	Primari	Secondari
0 mq/ab	5 mq/ab	0 mq/ab	5 mq/ab	5 mq/ab	10 mq/ab	5 mq/ab	0 mq/ab

**b) Destinazione d'uso produttiva**

<b>Standard per Destinazioni Artigianali, Industriali e Agroindustriali</b>			
Parcheggi		Dotazioni diverse (1) (verde, aree attrezzate, ecc.)	
Primari	Secondari	Primari	Secondari
1 mq ogni 10 mq di superficie fondiaria	0	0	1 mq ogni 10 mq di superficie fondiaria

(1) Per superfici inferiori a 1000 mq può essere destinato interamente a parcheggio, in tal caso il parcheggio dovrà essere alberato o comunque dotato di verde per l'arredo urbano.

**c) Destinazione d'uso commerciale, ivi compresi i pubblici esercizi e artigianato di servizio,**

<b>Standard per Destinazioni Commerciali e per Artigianato di Servizio (1)</b>			
Tipologia	Superficie di Vendita	Parcheggi	
		Primari	Secondari
Esercizi di vicinato		1,0 mq/mq di nuova Su 0,80 mq/mq di nuova S se in zona A1	
Artigianato di servizio			
Medie strutture di vendita	≤ 600 mq	1,0 mq/mq di nuova Su	
	≤ 1000 mq		
Medie strutture di vendita	>1000 mq	1,0 mq/mq di SV e non inferiore a 0,8 mq/mq di Su	

(1) L'area a servizi dovrà essere destinata a parcheggi, i quali dovranno essere dotati di verde per l'arredo urbano.

**d) Destinazione d'uso terziario e direzionale**

<b>Standard per Destinazioni Direzionale Turistiche Ricettive (1)</b>				
Tipologia	Parcheggi		Dotazioni diverse (verde, aree attrezzate, ecc.)	
	Primari	Secondari	Primari	secondari
Direzionale	5mq/10mq di Su.	5mq/10mq di Su	0	5mq/10mq . Su (in alternativa alla dotazione di parcheggi secondaria)
Turistico – ricettivo	5mq/100mq	5mq/100mq	0	5mq/100mq
Turistico - ricettivo all'aperto	5mq/100mq di s.f	5mq/100mq di s.f.	0	5mq/100mq di s.f. (in alternativa alla dotazione di parcheggi secondaria)
Altre tipologie	5mq/100mq di s.f	5mq/100mq di s.f	0	5mq/100mq di s.f. (in alternativa alla dotazione di parcheggi secondaria)

## TITOLO V “DISPOSIZIONI PARTICOLARI”

### ART.56. STAZIONI DI SERVIZIO PER LA DISTRIBUZIONE DEL CARBURANTE

#### a) Tipologie degli impianti

Gli impianti di distribuzione di carburanti sono classificati in base alla quantità minima e qualità dei servizi erogati e delle funzioni accessorie ammesse nelle seguenti tipologie:

**Chiosco:** impianto con almeno due colonnine a semplice o doppia erogazione o una colonnina a multipla erogazione con idoneo spazio di pertinenza dell'impianto al di fuori della sede stradale per l'effettuazione del rifornimento, la presenza di un punto aria e di un punto acqua, di una pensilina a copertura delle sole colonnine e di un locale per gli addetti dotato di servizio igienico;

**Stazione di rifornimento:** impianto con almeno tre colonnine a semplice o doppia erogazione oppure due colonnine a multipla erogazione, con idoneo spazio per l'effettuazione del rifornimento al di fuori della sede stradale, la presenza di un punto aria e di un punto acqua, di una pensilina di riparo dell'area di rifornimento, di un locale per gli addetti con annesso spogliatoio, servizi igienici anche per gli automobilisti, e possibilità di apertura di negozi, bar, edicole;

**Stazione di servizio:** impianto con almeno quattro colonnine a semplice o doppia erogazione oppure due colonnine a multipla erogazione, con idoneo spazio per l'effettuazione del rifornimento al di fuori della sede stradale, la presenza di un punto aria e di un punto acqua, di una pensilina di riparo dell'area di rifornimento, una superficie coperta di almeno 30 mq. per locali addetti ai lavori, servizi igienici per gli addetti e gli automobilisti, magazzini e depositi, lavaggio e/o gommista e/o elettrauto e/o officina di riparazioni con possibilità di apertura di negozi, bar, edicole.

Lo spazio di pertinenza dell'impianto per essere considerato idoneo deve essere tale da consentire la sosta di almeno 7-8 autovetture in attesa di rifornimento e comunque per i nuovi impianti non inferiore alle superfici minime indicate al punto c) del presente articolo.

#### b) Ubicazione, caratteristiche e destinazioni d'uso ammesse

Ai fini della collocazione degli impianti, in base alle varie Z.T.O. e salvo quanto individuato dal PI, si prevede:

**1 – Zona omogenea 1:** comprende la Z.T.O. A, Centro Storico: in questa zona non è consentita l'installazione di nuovi impianti; quelli esistenti o adattati dovranno essere della tipologia a chiosco;

**2 – Zona omogenea 2:** comprende le Z.T.O. B e C: gli impianti situati in questa zona dovranno avere almeno caratteristiche di stazione di rifornimento, con servizi rivolti prevalentemente ai veicoli: piazzali e pompe dovranno essere collocati in modo da prevedere una fascia verde piantumata di almeno 5 m. a separazione dalle abitazioni;

**3 – Zona omogenea 3:** comprende le Z.T.O. D e F: l'installazione di nuovi impianti è consentita in tutte le zone D e nelle zone F destinate ad impianti per la distribuzione di carburanti; in queste zone gli impianti di distribuzione di carburante dovranno avere caratteristiche di stazioni di servizio, con annesse attività rivolte ai mezzi ed alle persone;

**4 – Zona omogenea 4:** comprende la Z.T.O. E: in questa zona non è consentita l'installazione di nuovi impianti se non a titolo precario ed all'interno delle fasce di rispetto stradale delle strade urbane ed extraurbane principali; eventuali estensioni nella zona agricola, fino ad un massimo di 50 ml. dal confine stradale, possono essere concesse solo tramite deroga comunale per pubblico interesse o variante al PI; gli impianti dovranno avere caratteristiche analoghe agli impianti alla zona omogenea 3, salvo quanto previsto successivamente dalla presente norma.

I nuovi impianti non potranno comunque essere collocati nelle zone soggette a vincoli di tutela ambientale o paesaggistica a livello nazionale (D.Lgs. n. 490 del 29 ottobre '99), regionale, provinciale o comunale in siti tali da impedire la visuale, anche parziale, di beni di interesse storico-artistico-architettonico o contesti di valore ambientale; gli stessi non

dovranno costituire elemento di sovrapposizione o interferenza con particolari aggregati urbani di pregio ed, inoltre, detti impianti e relative attrezzature dovranno rispettare un distacco minimo di 200 ml. dalle aree soggette al D.Lgs. n. 490/'99 nonché di 100 ml. dagli ambiti di tutela degli edifici ed aree di interesse storico e/o ambientale e dal limite delle Z.T.O. di tipo A.

Le attività commerciali aggregate agli impianti stradali, in deroga alle disposizioni dei piani comunali di settore, dovranno rispettare le indicazioni dell'art. 23 del Regolamento Regionale, con particolare riferimento alle dimensioni massime consentite ed alla disponibilità di spazi esclusivi di parcheggio.

Le attività commerciali dovranno essere collocate il più possibile lontano dagli erogatori, in modo tale da non diminuire la sicurezza e la funzionalità dell'impianto, oltre la metà della fascia di rispetto stradale come individuata dal Codice della Strada e dal PI

Dovrà essere costituito, inoltre, atto d'obbligo che preveda:

1. l'asservimento delle destinazioni commerciali all'esistenza dell'impianto di distribuzione carburanti;

2. che le costruzioni ed i manufatti vari nonché pensiline e cisterne siano a carattere precario; il tutto dovrà essere rimosso senza alcun indennizzo a seguito di allargamenti della sede stradale.

Gli impianti collocati lungo le strade extraurbane principali dovranno essere provvisti di corsie di accelerazione e di decelerazione per l'uscita e l'immissione di adeguata estensione, secondo le vigenti disposizioni.

#### **c) Superfici minime**

Le superfici minime dei nuovi impianti, con l'esclusione dal computo delle superfici di immissione e uscita, dovranno essere quelle previste dal D.G.R. n. 4433 del 7 dicembre '99.

#### **d) Distanze fra impianti**

I nuovi impianti dovranno rispettare le distanze minime previste dal D.G.R. n. 4433 del 7 dicembre '99.

#### **e) Modalità di intervento e parametri edilizi**

Nei nuovi impianti si applicano i parametri edilizi delle zone territoriali omogenee in cui gli interventi sono collocati, ad eccezione degli impianti in zona omogenea 4, per la quale valgono i seguenti parametri:

- - Superficie coperta: il 10% della superficie fondiaria;
- - Altezza massima: 5 ml.;
- - Distanza dai confini: 5 ml.

Nella suddetta zona omogenea 4, compresi tutti gli annessi di servizio e le attività artigianali e commerciali, con l'esclusione delle tettoie e pensiline aperte almeno su tre lati, valgono i seguenti parametri:

- chiosco: 27 mc. max. per struttura;
- stazione di rifornimento: 300 mc. max. per struttura e superficie coperta del 10% max.;
- stazione di servizio: 600 mc. max. per struttura e superficie coperta del 10% max.;

Sono vietati gli interrati.

Gli impianti si attuano con intervento edilizio diretto, ad eccezione che nelle zone in cui il PI prevede lo S.U.A.

Il rilascio del permesso di costruire avverrà contestualmente all'autorizzazione e all'esercizio degli impianti, previa verifica delle condizioni di cui al comma 2 dell'art. 1 del D.Lgs. n. 32 dell'11 febbraio '98.

#### **f) Prescrizioni particolari**

Ogni manufatto dovrà trovarsi ad una distanza non inferiore a 5.50 ml. dal limite esterno della carreggiata.

Sono ammesse deroghe alla distanza dalla carreggiata fino al limite di 7.50 ml. per i fabbricati, 5.50 ml. per le strutture di sostegno delle pensiline e 2 ml. per le pensiline.

Le pistole di erogazione dovranno essere dotate di sistema di aspirazione, mentre le cisterne di stoccaggio devono essere a doppia camicia, con sistema di controllo a gas inerte.

I piazzali dovranno essere realizzati con pendenze tali da consentire la raccolta delle acque piovane e degli autolavaggi in vasche di decantazione dotate degli eventuali filtri o impianti di depurazione, e comunque in modo idoneo a non disperdere le acque nelle aree circostanti o nel sottosuolo.

#### **g) Distributori di GPL e metano**

L'apertura di nuovi impianti per l'erogazione del GPL o del metano, o il potenziamento degli esistenti, è vincolato al rispetto degli artt. 18 e 19 del Piano Regionale; in particolare le distanze minime da altri impianti eroganti lo stesso prodotto non dovranno essere inferiori a 5 Km.

Nel caso di impianti in cui il titolare della concessione sia lo stesso gestore, il potenziamento con il GPL può essere concesso con una riduzione fino al 30% della distanza minima da altro impianto con GPL.

Non sono comunque ammessi nuovi impianti su marciapiedi e percorsi pedonali né su aree private di pertinenza di edifici esistenti, con esclusione di quanto previsto dall'art. 26 dell'allegato 1 della D.G.R.V. n. 4433 del 7.12.'99

#### **h) Riferimento a disposizioni vigenti**

Sono fatte salve, comunque, le prescrizioni contenute nelle Leggi Statali e Regionali di settore.

### **ART.57. DEPOSITI DI OLII MINERALI E DI G.P.L.**

1. I depositi di oli minerali e di G.P.L. ad uso domestico e per riscaldamento sono ammessi:
  - interrati, in tutte le Z.T.O.;
  - fuori terra, solamente nelle Z.T.O. di tipo B, C, D, non sottoposte a vincolo ambientale di cui al D.Lgs. 490/99;

In entrambi i casi dovrà essere prevista una adeguata mascheratura con siepi o altri elementi vegetali di arredo, e dovrà essere garantito il rispetto delle norme di sicurezza in materia.

2. I depositi di oli minerali ad uso industriale sono consentiti nelle zone artigianali ed industriali, purché compresi ed integrati in complessi produttivi.
3. I depositi di G.P.L. ad uso domestico per il commercio al dettaglio di bombole sono ammessi nelle zone residenziali e produttive per una cubatura massima complessiva di prodotto di mc. 50.
4. Per tutti i depositi di oli minerali e di G.P.L. esistenti alla data di adozione del PI in contrasto con le disposizioni delle presenti norme sono ammesse soltanto le opere di manutenzione esclusivamente intese a garantire la sicurezza degli impianti relativi.

### **ART.58. ATTREZZATURE DESTINATE AD AUTORIMESSE E AD OFFICINE PER LA RIPARAZIONE ED IL LAVAGGIO DEGLI AUTOVEICOLI**

1. Le attrezzature destinate ad autorimesse e ad officine per la riparazione ed il lavaggio degli autoveicoli sono assimilate alle attività produttive industriali e sono pertanto consentite in tutte le zone che ammettono tali attività entro i limiti prescritti per ciascuna zona.
2. I distributori di benzina annessi alle attrezzature di cui sopra devono comunque rispettare le prescrizioni specifiche di cui all'ART.56.

**ART.59. DOTAZIONI DI STANDARD PER GLI INSEDIAMENTI COMMERCIALI E I PUBBLICI ESERCIZI**

1. Dove non espressamente previsto dagli specifici articoli delle presenti Norme Tecniche Operative riferiti alle Z.T.O., le destinazioni direzionali, commerciali, e servizi di attrezzature ad uso collettivo, i ristoranti ed i pubblici esercizi, sono soggette a studio planivolumetrico che definisca gli spazi di accesso, di sosta e di verde.
2. I parcheggi devono essere realizzati nella misura minima di mq 1,00 di sola area di sosta con esclusione delle aree di manovra per mq di s.u. di tutte le superfici utili direzionali, commerciali, a servizi ed attrezzature di uso collettivo, con un minimo di 50 mq vincolati all'uso pubblico.
3. In caso di dimostrata impossibilità al reperimento degli spazi a parcheggio nella misura sopra richiamata, è ammessa la monetizzazione degli spazi mancanti nella misura già stabilita dalla G.C., purchè sia comunque garantita l'effettiva presenza di parcheggi privati ad uso pubblico nella misura minima pari a 0,75 mq di sola area di sosta, con esclusione delle aree di manovra, per mq. di tutte le superfici utili direzionali, commerciali, a servizi ed attrezzature di uso collettivo, con un minimo di 50 mq.
4. Per i ristoranti ed i pubblici esercizi, in aggiunta a quanto previsto al precedente comma 2, deve essere prevista un'area a parcheggio privato nella misura di mq 1,00 per ogni mq di superficie di calpestio destinata al pubblico;
5. Gli insediamenti di edifici o complessi commerciali, direzionali, di servizi di attrezzature ad uso collettivo, da realizzare anche fuori dell'ambito di piani urbanistici attuativi, sono ammessi solo previo studio planivolumetrico convenzionato che definisca:
  - a. gli spazi pedonali, porticati o meno, su cui si affacciano i locali di vendita, esercizi pubblici, banche, ecc.;
  - b. gli spazi pedonali a verde alberato attrezzato per il gioco ed il verde di arredo stradale ed urbano;
  - c. i collegamenti pedonali, alberati o meno, con i servizi pubblici di quartiere, sia esistenti che previsti;
  - d. gli accessi carrai ed i parcheggi per i veicoli di rifornimento e per quelli dei clienti, separandoli e dosandoli opportunamente nel pieno rispetto degli standard urbanistici fissati dalle vigenti disposizioni normative o prescritti dal Comune in relazione alle particolari esigenze locali;
  - e. l'impegno a destinare all'uso pubblico gli spazi pedonali, a verde attrezzato oppure a parcheggio.

**ART.60. NORME SPECIALI PER GLI EDIFICI ALBERGHIERI, ED ALTRE ATTIVITA'.**

1. I nuovi edifici o complessi alberghieri sono ammessi nell'osservanza delle norme di zona e con la previsione di parcheggi nella misura minima di un posto macchina per ogni camera ad uso alberghiero, salva l'osservanza delle eventuali maggiori misure previste dalle norme di legge vigenti.
2. Per gli edifici esistenti, alla data di adozione del presente PI, destinati ad alberghi, case albergo, residence e simili, è confermata la destinazione in atto di attrezzature ricettive; eventuali modifiche della destinazione d'uso dovranno essere autorizzate dal Comune.
3. Indipendentemente dalle prescrizioni particolari, relative alle zone nelle quali detti edifici sono compresi, sono consentiti interventi di ristrutturazione edilizia e di adeguamento alle vigenti norme di sicurezza.
4. Le attività di barbiere, acconciatore, estetista, ivi compresi i centri abbronzatura o "solarium", le saune (con esclusione di quelle riservate all'uso esclusivo dell'ospite della singola camera in strutture ricettive), la ginnastica estetica, il massaggio estetico comprendente anche massaggi rilassanti ed attività di riflessologia plantare, con esclusione del massaggio terapeutico, che non implicino prestazioni di carattere medico, curativo o sanitario, sono soggette alle disposizioni di cui alla DGRV 440 del 23/02/2010, fatte salve, comunque, le prescrizioni contenute nelle Leggi Statali e Regionali di settore.

#### **ART.61. EDIFICI IN CONTRASTO CON LE DESTINAZIONI DEL PI**

1. I fabbricati esistenti in contrasto con le destinazioni del PI, purché rispondenti alla normativa in vigore alla data della loro costruzione, non sono soggetti ad alcuna procedura coattiva.
2. Fino al momento della realizzazione delle previsioni del PI, sono autorizzati gli interventi di cui ai punti a), b), c) dell'art. 3, comma 1, del DPR 380/2001 e s.m.i.
3. In caso di richiesta di altri interventi edilizi questi saranno soggetti alle norme e prescrizioni del PI
4. Gli interventi sugli edifici a destinazione produttiva sono disciplinati dall'ART.15.

#### **ART.62. AUTORIMESSE ESTERNE AI FABBRICATI ESISTENTI**

1. Per gli edifici costruiti prima dell'entrata in vigore del presente PI, in caso di comprovata impossibilità tecnica di ricavare l'autorimessa all'interno del fabbricato, è ammessa, per ogni unità abitativa esistente che ne sia sprovvista, la costruzione di un posto macchina nella misura massima di mq. 18 di superficie utile all'esterno del fabbricato.
2. La costruzione non dovrà superare l'altezza massima totale di ml. 2,50, misurata ai sensi dell'ART.18 delle N.T.O. Nel caso di solai inclinati rispetto al piano, l'altezza va misurata come media aritmetica tra la minima e la massima.
3. Previo atto di assenso dei confinanti, registrato e trascritto in Conservatoria dei Registri Immobiliari, la costruzione potrà essere realizzata a confine con altre proprietà, in deroga alle distanze dai confini previste dal precedente ART.18 comma 8, ma sempre nel rispetto della distanza minima assoluta dai fabbricati.
4. .Non devono in ogni caso essere occupate le fasce di rispetto stradale.
5. Nelle zone dove, per ragioni di natura geologica o idrogeologica, non è consentito realizzare interrati, la superficie dei garage fuori terra non si computa fino a un massimo di 25 mq per alloggio.

#### **ART.63. COSTRUZIONI INTERRATE**

1. Non sono ammesse costruzioni interrata o seminterrate, se non pertinenti ad edifici principali fuori terra; la destinazione d'uso dovrà in ogni caso essere accessoria a quella del fabbricato principale.
2. La superficie della parte interrata o seminterrata, con intradosso del solaio di copertura emergente dal piano di campagna originario e/o del terreno naturale rilevabile prima di effettuare l'intervento urbanistico – edilizio per non più di cm. 30, potrà estendersi anche fuori del perimetro del fabbricato principale per non oltre il 55 % della superficie rimanente del lotto edificabile e comunque la superficie di pavimento non deve essere superiore al 105 % della superficie coperta dal fabbricato e dovrà essere coperta da solaio che consenta la formazione di un tappeto erboso naturale per tutta l'estensione della parte interrata o seminterrata.
3. Non devono in ogni caso essere occupate le fasce di rispetto stradale indicate nella cartografia di Piano; in assenza di tale indicazione, le costruzioni interrata, ivi comprese le rampe di accesso e le aree di manovra anche scoperte, poste ad una quota interrata maggiore di cm. 150, riferita alla quota del colmo strada o del marciapiedi stradale immediatamente prospiciente le stesse, dovranno rispettare la distanza minima di 3.00 ml. dalla sede stradale esistente e di 5.00 ml. dalla viabilità di progetto.

#### **ART.64. COPERTURE MOBILI, PENSILINE E PERGOLATI**

1. Le coperture mobili (palloni pressostatici, pensiline e tettoie metalliche e simili, ) destinate a proteggere le attrezzature destinate allo svago, allo sport ed alla ricreazione, sono ammesse dietro rilascio di idoneo titolo edilizio, nel rispetto delle norme previste dal PI Per quanto riguarda le coperture mobili delle piscine, sono escluse dal computo del volume le coperture

che emergono rispetto al livello del piano di calpestio di bordo piscina fino all'altezza massima complessiva di 50 cm.

2. Il rilascio del titolo abilitativo non è oneroso se gli impianti sono pubblici, o di uso pubblico (e quindi convenzionati con il Comune) o a servizio di residenze private o impianti produttivi privati che non rivestono carattere commerciale; è oneroso se riferito ad impianti a carattere commerciale (bar, trattorie, ristoranti).
3. Nelle zone "D" sono ammesse tettoie fisse a sbalzo a protezione degli accessi per le operazioni di carico e scarico delle merci, con aggetto massimo di ml. 2,50 e comunque a distanza non inferiore a ml. 1,50 dai confini. La superficie corrispondente alla loro proiezione orizzontale non va computata come superficie coperta. Tali tettoie pensiline non costituiscono volume e sono soggette a permesso di costruire oneroso.
4. In tutte le zone, ove possibile, viene consentita la realizzazione di pergolati, pompeiane o strutture lignee attrezzate per il tempo libero, di forme e dimensioni consone, realizzati nel rispetto della distanza minima di ml 1,5 per quanto riguarda la distanza dai confini e ml 3 per quanto riguarda la distanza dai fabbricati, derogabili previo accordo con i proprietari confinanti con atto registrato presso l'Ufficio del Registro; le stesse sono consentite previa presentazione di idonea pratica edilizia (D.I.A. o S.C.I.A.) fatto salvo quanto previsto dalle norme del D. Lgs. nr. 42/2004. Il posizionamento delle strutture sopraccitate viene consentito fino ad un max di un  $\frac{1}{4}$  della superficie coperta esistente.
5. Le pompeiane e i pergolati devono essere senza copertura e senza opera di fondazione. Sono ammesse essenze arboree rampicanti; è ammesso il posizionamento di un solo strato di cannicciato o "arelle", oppure di un solo e telo antigrandine traforato oppure in alternativa o tende da sole in tessuto permeabile estensibili, con movimento meccanico o motorizzato. Non sono ammesse chiusure totali e/o parziali lungo il perimetro. La realizzazione di pompeiane e pergolati è consentita anche su lotti non edificati se contigui al lotto su cui insiste il fabbricato di cui diverranno pertinenza; la determinazione della superficie massima realizzabile dovrà comunque rispettare quanto prescritto al precedente comma 4 con riferimento alla superficie coperta del fabbricato principale.
6. E' consentita l'installazione, non soggetta a pratica edilizia, di casette prefabbricate (arredi da giardino), alle seguenti condizioni:
  - il manufatto dovrà essere caratterizzato da tetto a due falde, altezza media non superiore a 2,20 ml, con superficie coperta fino a 6 mq, materiali costruttivi legno o plastica.
  - La precedente disposizione si applica se nel lotto ove sono installati tali arredi da giardino, non vi sono altri analoghi manufatti.
  - Il posizionamento di casette prefabbricate potrà avvenire solo in presenza di casa d'abitazione e comunque nelle immediate adiacenze della stessa;
  - In zona sottoposta a vincolo ambientale deve essere comunque acquisito parere della soprintendenza ai BB.AA. ai sensi del D.Lgs. 42/2004;
  - E' fatto salvo il rispetto delle norme a carattere civilistico.

E' consentita l'installazione di "gazebo" (arredi da giardino) aventi una struttura completamente aperta sui quattro lati, in legno o metallo con copertura in tessuto, tali strutture non concorrono a formare superficie coperta e superficie utile e non sono soggette a pratica edilizia a condizione che:

- siano di altezza non superiore a mt. 3,00;
- siano collocati a non meno di mt. 1,50 dal confine di proprietà.
- siano prive di fondazioni o ancoraggi permanenti.

La precedente disposizione si applica se nel lotto ove sono installati tali arredi da giardino, non vi sono altri analoghi manufatti.

L'installazione di arredi da giardino con strutture aventi caratteristiche diverse da quelle sopraccitate, sono soggette alla disciplina riportata nei precedenti commi.

7. E' consentito il posizionamento, non soggetto a pratica edilizia, di legnaie alle seguenti condizioni:

- il manufatto dovrà avere altezza massima di 2,20 ml, con superficie coperta fino a 4 mq, materiali costruttivi legno o plastica, ed essere adossato al fabbricato di abitazione principale.
- La precedente disposizione si applica qualora nel lotto ove sono installati tali manufatti, non vi siano altre analoghe strutture, e sono comunque consentiti nella misura massima di una legnaia per unità immobiliare;
- In zona sottoposta a vincolo ambientale deve essere comunque acquisito parere della soprintendenza ai BB.AA. ai sensi del D.Lgs. 42/2004.
- E' fatto salvo il rispetto delle norme a carattere civilistico.
- La somma delle superfici dei manufatti di cui ai precedenti commi 6 e 7, non dovrà superare il 25% della superficie coperta dell'unità immobiliare di riferimento. Fatte salve le violazioni soggette alle sanzioni amministrative di cui al D.P.R. 380/2001 e s.m.i., ove dovute, il mancato rispetto delle prescrizioni di cui al presente ART.64 comporterà l'obbligo del ripristino dello stato autorizzato oppure, nel caso di attività non soggette a pratica edilizia, all'obbligo di demolizione e ripristino dello stato dei luoghi.

## **TITOLO VI “TUTELA DELL' AMBIENTE”**

### **ART.65. DISCIPLINA DEGLI IMPIANTI VEGETALI**

1. Le aree di cui all'ART.7 comma 1 devono essere sistemate a verde mediante impianto di un tappeto erboso e messa a dimora di specie vegetali arboree e/o arbustive; la proposta di sistemazione deve far parte integrante della pratica edilizia e deve essere accompagnata dal rilievo planimetrico delle alberature esistenti con l'indicazione di quelle che eventualmente saranno abbattute e delle corrispondenti sostituzioni.
2. La proposta di cui al precedente punto 1. dovrà indicativamente riportare l'elenco delle specie arboree e/o arbustive che saranno messe a dimora;
3. Compete ai proprietari la permanente manutenzione delle aree alberate e verdi, la sostituzione degli esemplari vetusti o abbattuti da calamità atmosferiche, la cura degli esemplari malati, ecc.

### **ART.66. CAVE**

1. L'apertura di cave per l'estrazione di qualsiasi materiale o il proseguimento di esercizio di quelle esistenti è regolato dalle norme della legislazione regionale.

### **ART.67. RITROVAMENTI ARCHEOLOGICI**

1. Qualora nel corso dei lavori di qualsiasi natura (scavi, demolizioni, restauri, ecc.) avvengano ritrovamenti archeologici o comunque di interesse culturale, è obbligo del proprietario, del direttore dei lavori, dell'assuntore dei lavori di farne denuncia entro 24 ore sia al Sindaco sia alla competente Soprintendenza ai Beni Ambientali ed Architettonici.
2. In seguito ai ritrovamenti di cui al punto precedente, il Sindaco può disporre la sospensione totale o parziale dei lavori e deve in questo caso, entro 30 giorni dalla sospensione, motivarla, indicando gli elementi necessari per una eventuale variante del della permesso di costruire in corso o disporre la revoca, sentita la Soprintendenza ai Beni Ambientali ed Architettonici.
3. La mancata denuncia ai sensi del precedente punto 1. comporta l'immediata revoca del permesso di costruire, salva ogni altra sanzione legale.

## TITOLO VII “DISPOSIZIONI TRANSITORIE E FINALI”

### **ART.68. NORME PARTICOLARI TRANSITORIE SULLE DISTANZE**

1. Per gli edifici esistenti, costruiti anteriormente alla data di approvazione del presente PI, le sopraelevazioni osserveranno dal confine la medesima distanza dei volumi sottostanti preesistenti, previo accordo con i proprietari confinanti con atto da registrare e trasciversi presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari, fatte salve le norme del Codice Civile e le distanze tra fabbricati di cui all'ART.18, comma 6, e purchè il manufatto sia stato costruito nel rispetto delle norme vigenti al momento dell'esecuzione.

### **ART.69. NORME DI SALVAGUARDIA**

1. Nell'ambito territoriale del Comune, dalla data di adozione del presente Piano e fino alla sua approvazione, si applicano la misure di salvaguardia di cui all'art. 18 della LR 11/04 e successive modifiche ed integrazioni.
2. Negli ambiti individuati nelle tavole del PI come “non oggetto del presente PI” vige il combinato disposto delle norme, del PRG e del PAT, in essi si applicano le norme di salvaguardia nel senso che sono vietati tutti gli interventi che possono compromettere l'attuazione delle indicazioni del PAT in attesa della loro attivazione con specifico PI.

### **ART.70. DEROGHE**

1. Il Sindaco, previa deliberazione del Consiglio Comunale, ha facoltà di derogare dalle prescrizioni del PI, limitatamente ai casi di edifici o impianti pubblici o di interesse pubblico, ai sensi dell'art. 80 della L.R. 61/85.

### **ART.71. COMPATIBILITA' CON ALTRE NORME**

1. Le presenti norme di attuazione vanno osservate in via prioritaria rispetto ad analoghe norme regolamentari vigenti in materia di polizia di igiene, urbana e rurale.
2. Le norme del Piano di Protezione civile prevalgono sulle presenti NTO per le parti di competenza.
3. Le norme del Piano Territoriale delle Acque approvato con approvato con DCR n. 107 del 5/11/2009 e successive modifiche e integrazioni prevalgono sulle presenti NTO per le parti di competenza.
4. Le norme dello Studio di microzonazione sismica (MS) e Condizioni limite di emergenza, approvato dalla Commissione Tecnica per il supporto e il monitoraggio degli studi di microzonazione sismica del 14 dicembre 2016 - Dipartimento della protezione civile-Ufficio rischio sismico e vulcanico presso la Presidenza del Consiglio dei Ministri prevalgono sulle presenti NTO per le parti di competenza..

### **ART.72. ABROGAZIONE PRECEDENTE P R.G.**

Il presente PI sostituisce il PI vigente.

## **ALLEGATO A: ELENCO DELLE INDUSTRIE INSALUBRI**

**di cui all'articolo 216 del Testo Unico delle leggi sanitarie**  
(Decreto Ministero della Sanità 5 settembre 1994)

### **Parte I - Industrie di prima classe**

#### **A) Sostanze chimiche e fasi interessate dell'attività industriale**

- 1) Acetati di metile e di omologhi superiori lineari o ramificati: produzione
- 2) Acetilene: produzione
- 3) Acetone: produzione
- 4) Acido acetico: produzione
- 5) Acido benzoico: produzione
- 6) Acido bromidrico: produzione, impiego, deposito
- 7) Acido cianidrico: produzione, impiego, deposito
- 8) Acido cloridrico: produzione, impiego, deposito
- 9) Acido fluoridrico: produzione, impiego, deposito
- 10) Acido formico: produzione, impiego, deposito
- 11) Acido fosforico: produzione
- 12) Acido nitrico: produzione, impiego, deposito
- 13) Acido ossalico: produzione
- 14) Acido picrico: produzione, impiego, deposito
- 15) Acido solfidrico: produzione, impiego, deposito
- 16) Acido solforico: produzione, impiego, deposito
- 17) Acqua ossigenata, perossidi e persali: produzione
- 18) Acqua regia: produzione
- 19) Acrilamide: produzione, impiego
- 20) Allumina: produzione, impiego, deposito
- 21) Alluminio: produzione, deposito, polveri
- 22) Alogeno-derivati organici (non compresi in altre voci): produzione, impiego, deposito
- 23) Amine: produzione, impiego, deposito
- 24) Amino-derivati organici (non compresi in altre voci): produzione, impiego, deposito
- 25) Ammoniaca: produzione, impiego, deposito
- 26) Anidride acetica: produzione, impiego, deposito
- 27) Anidride carbonica: produzione
- 28) Anidride fosforica: produzione, impiego
- 29) Anidride ftalica: produzione, impiego, deposito
- 30) Anidride maleica: produzione, impiego, deposito
- 31) Anidride solforosa: produzione, impiego, deposito
- 32) Antimonio e composti: produzione, impiego
- 33) Argento: produzione
- 34) Arsenico e composti: produzione, impiego
- 35) Benzolo ed omologhi: produzione, impiego
- 36) Berillio e composti: produzione, impiego
- 37) Boro trifluoruro: produzione, impiego, deposito
- 38) Bromo: produzione, impiego, deposito
- 39) Bromuri alcalini: produzione
- 40) Cadmio e composti: produzione, impiego
- 41) Calcio ossido: produzione

- 42) Calcio carburo: produzione
- 43) Calcio cianamide: produzione
- 44) Calcio nitrato: produzione
- 45) Carbonile cloruro (fosgene): produzione, impiego
- 46) Carbonio solfuro: produzione, impiego, deposito
- 47) Ciano-derivati organici (non compresi in altre voci): produzione
- 48) Cianogeno (composti del): produzione, impiego, deposito
- 49) Cianuri: produzione, impiego, deposito
- 50) Cicloesile acetato: produzione, impiego, deposito
- 51) Clorati e perclorati di sodio e di potassio: produzione, impiego, deposito
- 52) Cloriti: produzione
- 53) Cloro: produzione, impiego, deposito
- 54) Cloro biossido: produzione, impiego, deposito
- 55) Cloropicrina: produzione, impiego, deposito
- 56) Cobalto e composti: produzione, impiego
- 57) Cromo e composti: produzione, impiego
- 58) Dietil-solfuro: produzione, impiego, deposito
- 59) Dimetil-solfuro: produzione, impiego, deposito
- 60) Esteri acrilici e metacrilici: produzione, impiego
- 61) Etere cianocarbonico: produzione, impiego, deposito
- 62) Etere etilico: produzione, impiego, deposito
- 63) Etilene ossido: produzione, impiego, deposito
- 64) Etilsopropilsolfuro: produzione, impiego, deposito
- 65) Fenolo e clorofenoli: produzione, impiego
- 66) Fluoro: produzione, impiego, deposito
- 67) Fosforo: produzione, impiego, deposito
- 68) Fosforo, derivati organici (non compresi in altre voci): produzione
- 69) Furfurolo: produzione
- 70) Gas tossici dell'elenco allegato al regio decreto 9 gennaio 1927, n. 147, e successive modifiche (non compresi in altre voci): produzione, impiego, deposito
- 71) Gesso: produzione
- 72) Glicerina: produzione
- 73) Glucosio: produzione
- 74) Idrogeno: produzione, impiego, deposito
- 75) Idrogeno fosforato: produzione, impiego, deposito
- 76) Iodio: produzione
- 77) Ipocloriti, conc. C1 attivo 10%: produzione
- 78) Isonitrili: produzione, impiego
- 79) Magnesio: produzione, impiego
- 80) Manganese e composti: produzione, impiego
- 81) Mercaptani: produzione, impiego, deposito
- 82) Mercurio e composti: produzione, impiego
- 83) Metile bromuro: produzione, impiego, deposito
- 84) Metile cloruro: produzione, impiego, deposito
- 85) Metile solfato: produzione, impiego, deposito
- 86) Naftalina: produzione
- 87) Nerofumo (nero di carbone): produzione
- 88) Nichel e composti: produzione, impiego
- 89) Nitrocomposti organici (non compresi in altre voci): produzione, impiego, deposito
- 90) Nitrocellulosa: produzione, impiego, deposito
- 91) Nitroglicerina ed altri esteri nitrici di polialcool: produzione, impiego, deposito
- 92) Osmio e composti: produzione, impiego
- 93) Piombo e composti: produzione, impiego
- 94) Piombo-alchili (tetraetile e tetrametile): produzione, impiego, deposito

- 95) Policlorobifenili e policloroterfenili: produzione, impiego, deposito
- 96) Potassio: produzione, impiego, deposito
- 97) Potassio idrossido: produzione
- 98) Propilene ossido: produzione, impiego, deposito
- 99) Rame: produzione, metallurgia
- 100) Silicio: produzione
- 101) Sodio: produzione, impiego, deposito
- 102) Sodio carbonato: produzione
- 103) Sodio idrossido: produzione
- 104) Sodio solfuro: produzione
- 105) Solfiti, bisolfiti, metasolfiti, iposolfiti: produzione, impiego
- 106) Solfoderivati organici (non compresi in altre voci): produzione
- 107) Sostanze chimiche classificate come pericolose dal decreto ministeriale 3 dicembre 1985. Produttori di olio delle sanse: produzione, impiego, deposito
- 108) Sostanze chimiche provvisoriamente etichettate come pericolose ai sensi del decreto del Presidente della Repubblica 24 novembre 1981, n. 927 (non comprese in altre voci): produzione, impiego, deposito
- 109) Stagno: produzione
- 110) Tallio e composti: produzione, impiego
- 111) Tetraidrotiofene: produzione, impiego, deposito
- 112) Titanio biossido: produzione
- 113) Vanadio e composti: produzione, impiego
- 114) Zinco e composti: produzione, impiego
- 115) Zolfo: produzione, impiego, deposito
- 116) Zolfo dicloruro: produzione, impiego, deposito

## **B) Prodotti e materiali e fasi interessate dell'attività industriale**

- 1) Abrasivi: produzione di abrasivi naturali e sintetici
- 2) Accumulatori: produzione
- 3) Acetati di olio di flemma: produzione
- 4) Agglomerati di combustibili in genere: preparazione
- 5) Aggressivi chimici: produzione, deposito
- 6) Agrumi, frutta, legumi: deposito con trattamento mediante gas
- 7) Alcoli: produzione
- 8) Aldeidi: produzione
- 9) Amianto (asbesto): prodotti e materiali che lo contengono: produzione, impiego
- 10) Amido e destrina: produzione
- 11) Antibiotici: produzione
- 12) Antiparassitari soggetti a registrazione ed autorizzazione come presidi sanitari (decreto del Presidente della Repubblica 6 agosto 1968, n. 1255, e successive modificazioni): produzione, formulazione
- 13) Asfalti e bitumi, scisti bituminosi, conglomerati bituminosi: distillazione, preparazione, lavorazione
- 14) Benzina (vedi idrocarburi)
- 15) Bozzoli: lavorazione, impiego
- 16) Budella: lavorazione, impiego, deposito
- 17) Calce: produzione
- 18) Calcestruzzo: produzione centralizzata di impasti
- 19) Canapa: trattamento, lavorazione
- 20) Carbone animale: produzione
- 21) Carbone attivo: produzione
- 22) Carni e prodotti della pesca: lavorazione, conservazione
- 23) Carte e cartoni: produzione, recupero
- 24) Cartoni: catramatura, bitumatura con resine a solvente organico

- 25) Cascami di legno: lavorazione con colle animali e resine sintetiche
- 26) Catalizzatori: produzione, impiego, rigenerazione
- 27) Catrame: produzione, frazionamento
- 28) Cavi e fili elettrici: smaltatura
- 29) Cellulosa rigenerata: produzione
- 30) Celluloide: produzione, lavorazione
- 31) Cellulosa acetati ed altri esteri della cellulosa: produzione
- 32) Cellulosa e paste cellulosiche: produzione
- 33) Cementi: produzione
- 34) Ceramiche, gres, terre cotte, maioliche e porcellane: produzione
- 35) Coke: produzione
- 36) Colle e gelatine animali e sintetiche: produzione
- 37) Collodio: produzione
- 38) Cloranti: produzione, impiego
- 39) Compensati, truciolati, paniforti: produzione
- 40) Concianti naturali e sintetici: produzione, preparazione
- 41) Concimi chimici: produzione, formulazione
- 42) Concimi da residui animali e vegetali: preparazione
- 43) Conserve, semiconserve ed estratti alimentari animali e vegetali: produzione
- 44) Cosmetici: produzione di materie prime, di intermedi, di principi attivi
- 45) Detergenti: produzione
- 46) Disinfestanti e insetticidi per uso domestico, civile e veterinario, soggetti a registrazione come presidi medico-chirurgici: produzione, formulazione
- 47) Ebanite: produzione
- 48) Elettrodi di grafite: produzione
- 49) Erbicidi (non compresi in altre voci) e fitoregolatori: produzione, formulazione
- 50) Esplosivi: produzione, manipolazione, deposito
- 51) Estratti d'organo: produzione
- 52) Farmaceutici: produzione di materie prime, di intermedi, di principi attivi
- 53) Feccole: produzione
- 54) Fenoplasti: produzione, lavorazione
- 55) Ferro, ghisa, acciaio: produzione
- 56) Ferro-silicio ed altre ferroleghe: produzione
- 57) Fiammiferi: produzione
- 58) Fibre chimiche: produzione
- 59) Fibre tessili: filatura, tessitura
- 60) Filati (vedi tessuti)
- 61) Formaggi: produzione
- 62) Gas compressi, liquefatti: produzione, deposito presso produttori e grossisti
- 63) Gas illuminante: produzione
- 64) Gas povero (gas misto): produzione
- 65) Gomma naturale: vulcanizzazione, altri trattamenti chimici
- 66) Gomma sintetica: produzione, lavorazione
- 67) Grafite artificiale: produzione
- 68) Grassi ed acidi grassi: grassi: estrazione, lavorazione di grassi animali e vegetali (con l'esclusione della prima spremitura delle olive per la produzione dell'olio vergine di oliva); acidi grassi: produzione, lavorazione (saponificazione, distillazione)
- 69) Grassi idrogenati: produzione
- 70) Idrocarburi: frazionamento, purificazione, lavorazione, deposito (esclusi i servizi stradali di sola distribuzione)
- 71) Inchiostri: produzione
- 72) Intermedi per coloranti: produzione
- 73) Lana: carbonizzo con acidi
- 74) Leghe metalliche: produzione

- 75) Legno: distillazione, trattamento per la conservazione
- 76) Lino: trattamento, lavorazione
- 77) Linoleum: produzione
- 78) Lucidi per calzature: produzione
- 79) Mangimi semplici di origine animale: preparazione intermedia, produzione
- 80) Materie plastiche: produzione di monomeri, di intermedi; produzione di resine per polimerizzazione, poliaddizione, policondensazione; trasformazione (con esclusione delle lavorazioni meccaniche a freddo)
- 81) Metalli (quelli non già considerati come singola voce): lavorazione dei minerali per la separazione, raffinazione di metalli
- 82) Metalli: fucine, forge, laminatoi a caldo e a freddo, estrusione, stampaggio, tranciatura, altri trattamenti termici; fonderie di rottami di recupero, smaltatura
- 83) Minerali e rocce: macinazione, frantumazione
- 84) Minerali non metallici: lavorazione, trasformazione
- 85) Minerali solforati: arrostitimento
- 86) Oli di flemma (acetati di): produzione
- 87) Oli essenziali ed essenze: produzione, lavorazione, deposito
- 88) Oli minerali: lavorazione, rigenerazione
- 89) Oli sintetici: produzione, lavorazione, rigenerazione
- 90) Opoterapici (vedi estratti d'organo)
- 91) Ossa e sostanze cornee: deposito, lavorazione, impiego
- 92) Pelli fresche: deposito, trattamenti
- 93) Peltro (vedi leghe metalliche)
- 94) Pergamena e pergamina: produzione
- 95) Pigmenti metallici: produzione
- 96) Pitture e vernici: produzione, miscelazione, confezionamento
- 97) Piume, mezze piume e piumini: deposito e trattamenti di materiale grezzo
- 98) Pneumatici: produzione, ricostruzione
- 99) Resine sintetiche (vedi materie plastiche)
- 100) Rifiuti solidi e liquami: depositi ed impianti di depurazione, trattamento
- 101) Rifiuti tossici e nocivi di cui al decreto del Presidente della Repubblica 10 settembre 1982, n. 915, ed alla deliberazione del Comitato interministeriale 27 luglio 1984 e successive modificazioni: trattamento, lavorazione, deposito
- 102) Sangue animale: lavorazione
- 103) Sanse: estrazione con solventi
- 104) Saponi (vedi grassi ed acidi grassi)
- 105) Sardigne
- 106) Scisti (vedi asfalti)
- 107) Seta: preparazione
- 108) Smalti e lacche (non comprese in altre voci): produzione, miscelazione, confezionamento
- 109) Solventi alogenati: produzione, impiego (ad esclusione dell'impiego nelle lavanderie a secco), deposito, miscelazione, confezionamento
- 110) Tabacchi: manifattura
- 111) Tannici, estratti e scorze concianti (vedi concianti naturali e sintetici): produzione, formulazione
- 112) Tessuti (filati): catramatura, bitumatura, smaltatura, impregnazione con resine e solvente organico; impermeabilizzazione, appretto, colorazione, stampa
- 113) Torba: lavorazione
- 114) Vetro: produzione di lastre, contenitori, fibre ottiche, vetri ottici
- 115) Vinacce: lavorazione

### **C) Attività industriali**

- 1) Allevamento di animali
- 2) Stalla sosta per il bestiame

- 3) Mercati di bestiame
- 4) Allevamento di larve ed altre esche per la pesca
- 5) Autocisterne, fusti ed altri contenitori; lavaggio della capacità interna; rigenerazione
- 6) Carpenterie, carrozzerie, martellerie
- 7) Centrali termoelettriche
- 8) Concerie
- 9) Deposito e demolizione di autoveicoli ed altre apparecchiature elettromeccaniche e loro parti fuori uso (e recupero materiali)
- 10) Distillerie
- 11) Filande
- 12) Galvanotecnica, galvanoplastica, galvanostesia
- 13) Impianti e laboratori nucleari: impianti nucleari di potenza e di ricerca; impianti per il trattamento dei combustibili nucleari; impianti per la preparazione, fabbricazione di materie fissili e combustibili nucleari; laboratori ad alto livello di attività
- 14) Inceneritori
- 15) Industrie chimiche: produzioni anche per via petrolchimica non considerate nelle altre voci
- 16) Liofilizzazione di sostanze alimentari, animali e vegetali
- 17) Macelli, inclusa la scuoiatura e la spennatura
- 18) Motori a scoppio: prova dei motori
- 19) Petrolio: raffinerie
- 20) Salumifici con macellazione
- 21) Scuderie, maneggi
- 22) Smerigliatura, sabbiatura
- 23) Stazioni di disinfestazione
- 24) Tipografie con rotative
- 25) Verniciatura a fuoco e con vernici a solvente organico
- 26) Verniciatura elettrostatica con vernice a polvere
- 27) Zincatura per immersione in bagno fuso
- 28) Zuccherifici, raffinazione dello zucchero

## **Parte II - Industrie di seconda classe**

### **A) Sostanze chimiche e fasi interessate - soglia quantitativa**

- 1) Acido citrico: produzione
- 2) Acido lattico: produzione
- 3) Acido salicilico: produzione
- 4) Acido tartarico: produzione
- 5) Allume: produzione
- 6) Alluminio solfato: produzione
- 7) Bario idrossido: produzione
- 8) Bario perossido: produzione
- 9) Calcio citrato: produzione
- 10) Zinco e composti: produzione con processo elettrolitico

### **B) Materiali e prodotti e fasi interessate - soglia quantitativa**

- 1) Abrasivi: fabbricazione di mole e manufatti
- 2) Accumulatori: carica (con esclusione delle officine di elettrauto)
- 3) Aceto: produzione, deposito
- 4) Alluminio: lavorazione
- 5) Benzina (vedi idrocarburi)
- 6) Bevande fermentate: produzione

- 7) Bianco di zinco: produzione
- 8) Cacao e surrogati: torrefazione
- 9) Caffè e surrogati: torrefazione
- 10) Nocciole: tostatura
- 11) Calzature di cuoio: produzione
- 12) Candele di cera, stearina, paraffina e simili: produzione
- 13) Cappelli: produzione
- 14) Cartoni per confezioni di valigie ed altro: lavorazione
- 15) Cementi: produzione industriale di manufatti (ad eccezione del cemento-amianto contemplato alla voce amianto nella parte 1-B)
- 16) Ceralacca: produzione
- 17) Compensati, truciolati, paniforti: lavorazione
- 18) Componenti elettronici e circuiti stampati: produzione
- 19) Cosmetici: formulazione
- 20) Cotone: trattamenti, lavorazioni con esclusione della filatura e tessitura
- 21) Cremore di tartaro: produzione
- 22) Cuoio rigenerato: produzione
- 23) Detergenti: formulazione
- 24) Farmaceutici: formulazione
- 25) Fecce di vino: essiccazione
- 26) Formaggi: deposito
- 27) Frutta e verdura: deposito
- 28) Grassi e acidi grassi: grassi: deposito; acidi grassi: lavorazioni non contemplate nella prima classe e deposito
- 29) Idrocarburi: servizi stradali di sola distribuzione
- 30) Iuta: trattamenti, lavorazione con esclusione della filatura e tessitura
- 31) Kapok: trattamenti, lavorazione con esclusione della filatura e tessitura
- 32) Laminati plastici: lavorazioni meccaniche a freddo
- 33) Lana: preparazione e purificazione
- 34) Lana meccanizzata: lavorazione
- 35) Lanolina: produzione
- 36) Laterizi: produzione
- 37) Legno: ionifumazione
- 38) Liscivia da bucato: produzione
- 39) Magnesio: lingottatura in sali fusi
- 40) Mangimi semplici di origine vegetale, e mangimi composti, integrati e non: produzione, deposito
- 41) Mangimi semplici di origine animale e chimico industriale: deposito
- 42) Materie plastiche: lavorazioni meccaniche a freddo
- 43) Pegamoide: produzione
- 44) Peli animali: lavorazione, impiego per la produzione di pennelli, feltri e affini
- 45) Pelli conciate: rifiniture
- 46) Piume, mezze piume e piumini: lavorazione, deposito di materiale, di materiale bonificato
- 47) Profumi: preparazioni
- 48) Resine e lattici naturali non compresi in altre voci: preparazioni
- 49) Riso: lavorazione
- 50) Semi (non compresi in altre voci): torrefazione
- 51) Specchi: produzione
- 52) Stracci: cernita, deposito
- 53) Sughero: lavorazione
- 54) Taffetà, cerate, tele cerate: produzione

### **C) Attività industriali**

- 1) Calderai
- 2) Candeggio
- 3) Cantine industriali
- 4) Decaffeinizzazione
- 5) Falegnamerie
- 6) Fonderie di seconda fusione
- 7) Friggitorie
- 8) Impianti e laboratori nucleari: laboratori a medio e basso livello di attività
- 9) Lavanderie a secco
- 10) Macinazione, altre lavorazioni della industria molitoria dei cereali
- 11) Officine per la lavorazione dei metalli: lavorazioni non considerate in altre voci
- 12) Salumifici senza macellazione
- 13) Stazioni di disinfezione
- 14) Stazioni di servizio per automezzi e motocicli
- 15) Tinture di fibre con prodotti che non ricadono in altre voci
- 16) Tipografie senza rotative
- 17) Vetriere artistiche

## **ALLEGATO B: PRONTUARIO PER LA MITIGAZIONE ARCHITETTONICA E AMBIENTALE**



## sommario

<b>TITOLO 1.</b>	<b>NORME GENERALI</b> .....	<b>3</b>
Art. 1.	Riferimento alla legislazione vigente .....	3
Art. 2.	Ambito di applicazione del prontuario .....	3
Art. 3.	Finalità del prontuario .....	3
<b>TITOLO 2.</b>	<b>ZONE AGRICOLE</b> .....	<b>4</b>
Art. 4.	Suolo e posizionamento degli edifici .....	4
Art. 5.	Caratteristiche dei fabbricati .....	4
Art. 6.	Viabilità rurale e corsi d'acqua .....	14
Art. 7.	Sistemazioni agrarie .....	14
<b>TITOLO 3.</b>	<b>PIANI URBANISTICI ATTUATIVI</b> .....	<b>15</b>
Art. 8.	Criteri di progettazione: composizione urbanistica .....	15
Art. 9.	Criteri di progettazione: spazi scoperti .....	15
<b>TITOLO 4.</b>	<b>INFRASTRUTTURE PER LA MOBILITA'</b> .....	<b>18</b>
Art. 10.	Viabilità pubblica, caratteristiche generali .....	18
Art. 11.	Viabilità pubblica, materiali .....	18
Art. 12.	Viabilità pubblica, abaco delle sezioni stradali .....	19
Art. 13.	Marciapiedi, caratteristiche generali .....	25
Art. 14.	Attraversamenti pedonali .....	25
Art. 15.	Percorsi ciclabili, caratteristiche generali .....	26
Art. 16.	Parcheggi, caratteristiche generali .....	26
Art. 17.	Accessi e strade private .....	26
<b>TITOLO 5.</b>	<b>SPAZI APERTI PUBBLICI E PRIVATI</b> .....	<b>27</b>
Art. 18.	Piazze, caratteristiche generali .....	27
Art. 19.	Sottoservizi .....	27
Art. 20.	Illuminazione .....	28
<b>TITOLO 6.</b>	<b>ENERGIA E SOSTENIBILITA'</b> .....	<b>29</b>
Art. 21.	Edilizia ecosostenibile .....	29
Art. 22.	Requisiti energetici per l'edilizia ecosostenibile .....	29
Art. 23.	Valutazione energetica nei piani attuativi .....	30
Art. 24.	Requisiti energetici degli edifici pubblici .....	30
Art. 25.	Risparmio risorsa idrica .....	31
Art. 26.	Riduzione del consumo di acqua potabile .....	31
Art. 27.	Utilizzo acque meteoriche .....	31
Art. 28.	Piazzole per rifiuti solidi urbani (RSU) e per la raccolta differenziata .....	32
Art. 29.	Riduzione dell'inquinamento atmosferico .....	32
<b>ALLEGATO "A"</b> .....	<b>34</b>	
<b>ALLEGATO "B"</b> .....	<b>48</b>	



## **TITOLO 1. NORME GENERALI**

### **Art. 1. Riferimento alla legislazione vigente**

Il Prontuario per la qualità architettonica e la mitigazione ambientale di seguito denominato Prontuario è previsto dalla legge regionale 23 aprile 2004, n.11 articolo17, ultimo comma, lettera d), tra gli elaborati costituenti il Piano degli Interventi.

Il Prontuario costituisce parte integrante del Piano degli Interventi (d'ora in poi "PI") e delle sue Norme Tecniche Operative (d'ora in poi "NTO"), ai sensi dell'articolo 17 della legge regionale 23 aprile 2004, n° 11.

### **Art. 2. Ambito di applicazione del prontuario**

Il Prontuario ha efficacia su tutto il territorio comunale e si applica sia sui nuovi interventi, sia su quelli relativi all'esistente.

Il Prontuario raccoglie indicazioni e buone pratiche in relazione alla progettazione ed all'attuazione degli interventi urbanistici ed edilizi di trasformazione del territorio, nonché disciplina l'attuazione delle previsioni di conservazione e potenziamento del verde contenute negli strumenti di pianificazione comunale.

I contenuti del Prontuario per la progettazione architettonica e la mitigazione ambientale, fatto salva diversa indicazione, sono da ritenersi vincolanti.

Fanno eccezione le indicazioni che derivano dall'applicazione di norme di legge, di piani sovraordinati o in recepimento delle presenti NTO.

### **Art. 3. Finalità del prontuario**

Il Prontuario persegue l'obiettivo di disciplinare gli interventi progettuali relativi al recupero dell'edificato esistente, in particolare di quello di antica origine e gli spazi urbani nell'ottica del miglioramento dell'arredo urbano; disciplina altresì gli interventi di nuova edificazione in coerenza e a supporto di quanto previsto nelle Norme Tecniche Operative e nel Regolamento Edilizio. Persegue inoltre l'obiettivo di guidare e coordinare la costruzione della Rete Ecologica comunale e del sistema del verde in generale, non solo negli ambiti di invariante paesaggistico - ambientale, ma nell'intero territorio comunale.

## **TITOLO 2. ZONE AGRICOLE**

### **Art. 4. Suolo e posizionamento degli edifici**

La nuova edificazione in zona agricola rispetterà la morfologia del suolo senza alterare la natura dei luoghi:

- La progettazione degli edifici terrà conto delle preesistenze naturali e culturali del sito, al fine di ottenere l'integrazione dei nuovi manufatti con l'ambiente. In particolare, si dovrà porre attenzione alle alberature d'alto fusto esistenti, alle coltivazioni circostanti, alle opere di recinzione dei fondi, ai percorsi delle strade comunali e vicinali, ecc.
- Le sistemazioni artificiose del terreno saranno approvate a seguito di un dettagliato progetto.
- Devono essere limitate al massimo le opere murarie di contenimento che dovranno essere realizzate con tecniche tradizionali (muri a secco, terre armate o altre soluzioni improntate all'ingegneria naturalistica);
- In pianura sono consentiti esclusivamente riporti di terreno per colmare avvallamenti limitatamente all'area di pertinenza raccordata al piano di campagna circostante senza creare scarpate;

Le alterazioni sensibili delle quote di campagna esistenti, nonché la demolizione di vecchi muri di recinzione di pregio sono da evitarsi; qualora si rendesse indispensabile il muro dovrà essere ricostruito con le medesime caratteristiche.

Per quanto riguarda l'abbattimento di alberi d'alto fusto e la riduzione di superfici boscate si rimanda alle vigenti disposizioni in materia ambientale - paesaggistica e forestale.

Gli elementi di cui sopra dovranno essere opportunamente evidenziati negli elaborati grafici di progetto, con riferimento alle situazioni ante e post operam e con adeguata estensione dell'ambito di rappresentazione.

E'opportuno salvaguardare i coni visuali di importanza paesaggistica e la vista di fabbricati tipici e di valore ambientale architettonico; è da evitare di porre i nuovi edifici in posizioni dominanti quali dorsali e cime collinari; l'edificazione deve avvalersi preferibilmente di strade di accesso esistenti, rispettare i sentieri e le canalette irrigue anche se dismesse, solo in caso di comprovata impossibilità di accedere al fondo su parere del responsabile del procedimento se ne potranno realizzare di nuove purché non siano in contrasto con l'ambiente e utilizzino materiali naturali;

### **Art. 5. Caratteristiche dei fabbricati**

La nuova edificazione in prossimità di preesistenze rispetterà il modello insediativo dei fabbricati attigui disponendosi conformemente all'orientamento e all'andamento del terreno e alla viabilità di accesso.

Gli edifici di nuova costruzione è opportuno siano ubicati in vicinanza di edifici dello stesso carattere piuttosto che isolati, adeguatamente distanziati da edifici tipici rurali o di valore ambientale piuttosto che in adiacenza o a ridosso di questi e comunque mai nell'area di pertinenza in cui esista una vegetazione o dei manufatti che costituiscono un ambiente definito. Le nuove costruzioni dovranno armonizzarsi nel contesto ambientale sia naturale che costruito e dovranno concorrere a formare l'aggregato evitando di isolarsi in modo autonomo (ad esempio con un tipo edilizio a blocco e recintato).

Saranno da evitare, in particolare, riproduzioni artificiose di elementi costruttivi (come portici, volti, archi, ecc.) che non siano funzionali allo schema strutturale effettivamente adottato nel progetto e che, come tali, rivestano carattere di mera finzione scenica.

Saranno ugualmente da evitare trasposizioni di tipologie proprie delle strutture urbane, anche se camuffate nel contesto di scenografie rurali.

Nelle vicinanze di preesistenze o nel caso della realizzazione di più volumi tra loro in evidente relazione figurativa, il progetto deve prevedere uno studio sulla aggregazione spaziale e sulla composizione volumetrica al fine di evitare associazioni casuali, che danneggino l'immagine dell'ambiente costruito.

Il tetto deve essere a due falde con l'inclinazione tradizionale costante

La copertura deve uniformarsi al sistema delle coperture adiacenti o circostanti, tenendo l'orientamento dei fabbricati come da grafici allegati.

Negli interventi sull'esistente, quando la struttura portante in legno del coperto (capriate, trave-pilastri) costituisce l'elemento architettonico caratterizzante dell'intero edificio, non può essere sostituita da forme e materiali con caratteristiche diverse; in taluni casi, quando problemi statici lo richiedano è possibile intervenire nel recupero con l'inserimento di putrelle in acciaio e con tutte quelle soluzioni architettoniche che risultino consone alla struttura esistente.

Sui lati la cornice potrà essere realizzata con tavole sporgenti 2-5 cm con soprastanti coppi posti a canale a sbalzo di qualche cm rispetto al filo verticale della parete esterna.

GRAFICO N°1

COPERTURE  
SOLUZIONI NON AMMESSE

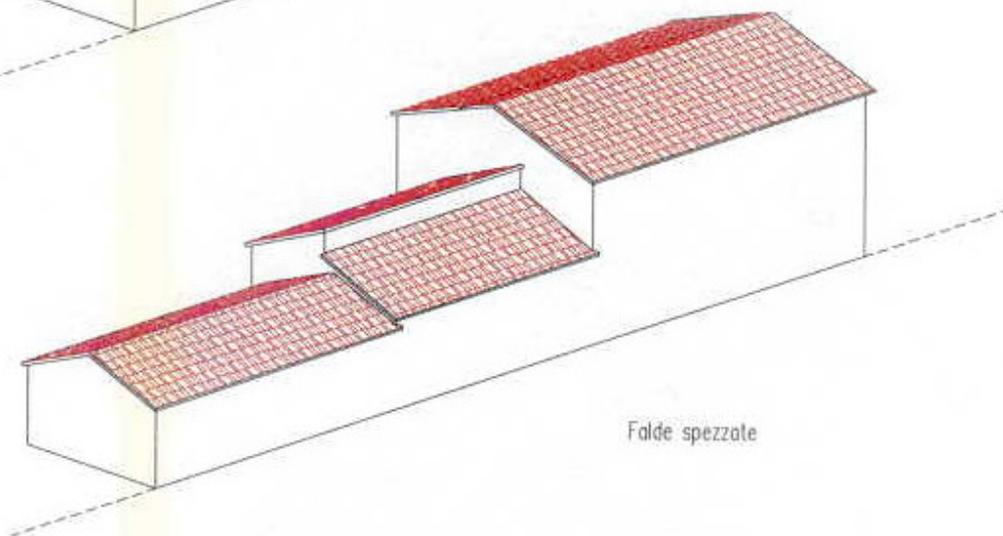
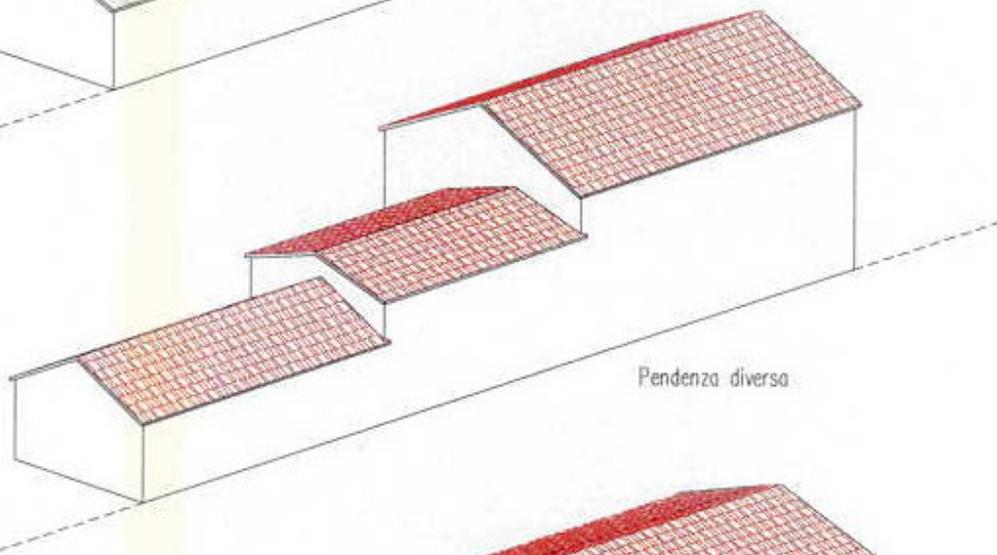
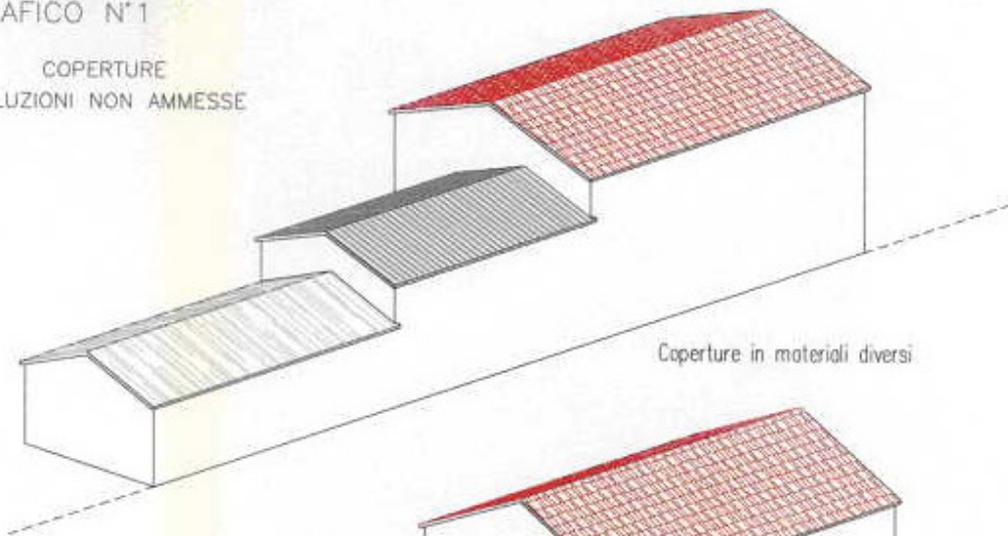


GRAFICO N°2

COPERTURE  
SOLUZIONI NON AMMESSE

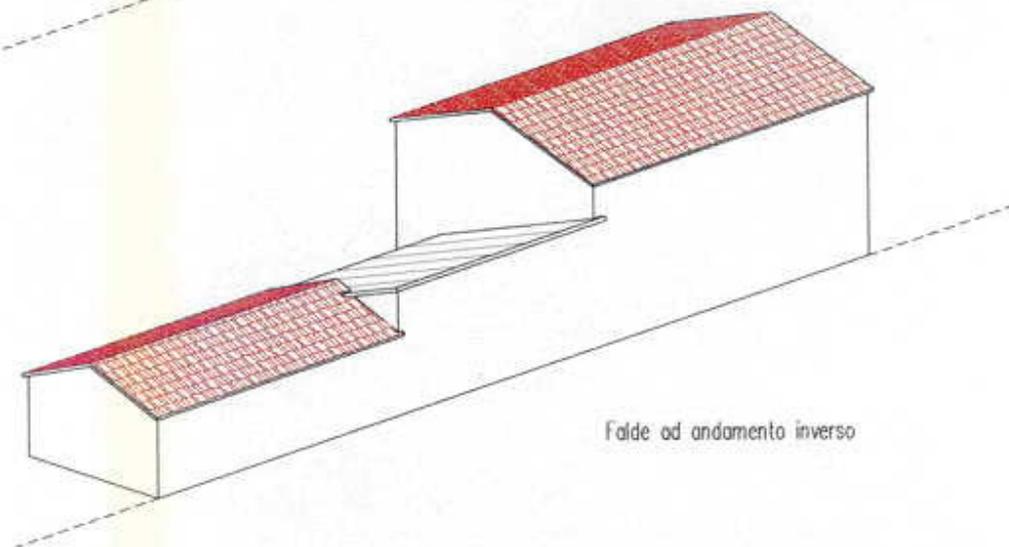
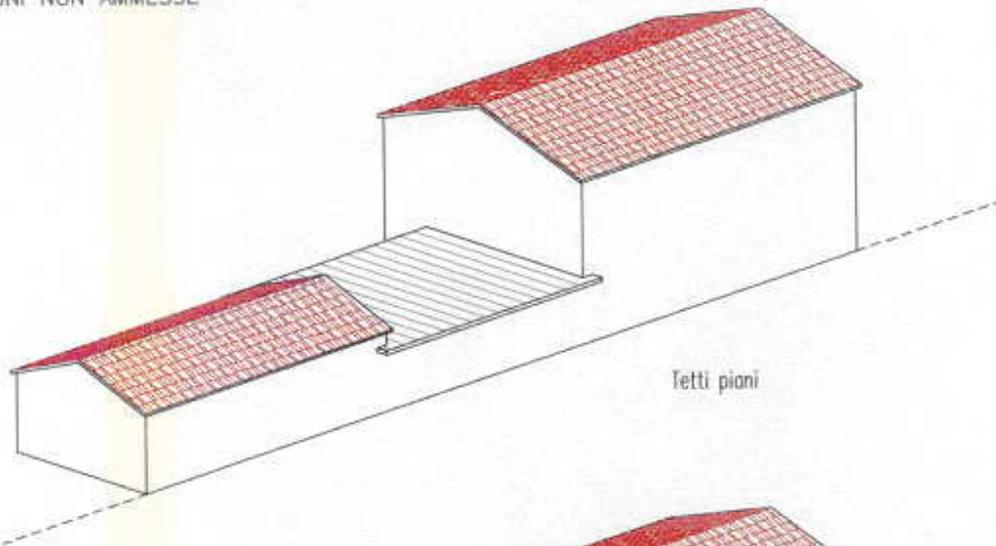


GRAFICO N°3

COPERTURE  
SOLUZIONI NON AMMESSE

AMPLIAMENTI

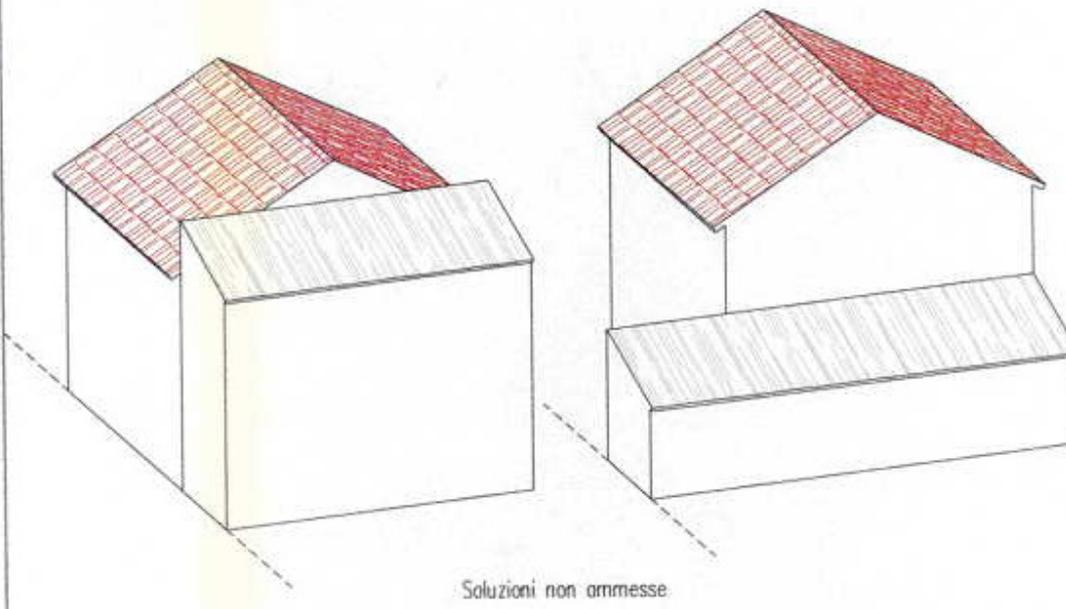
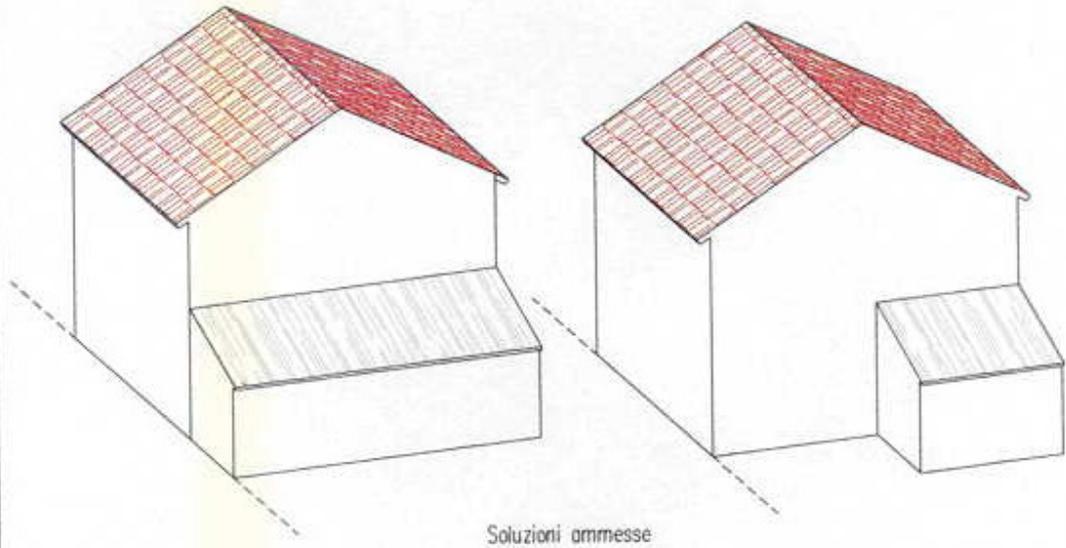
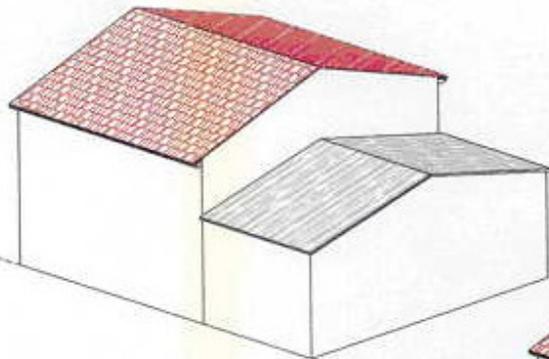


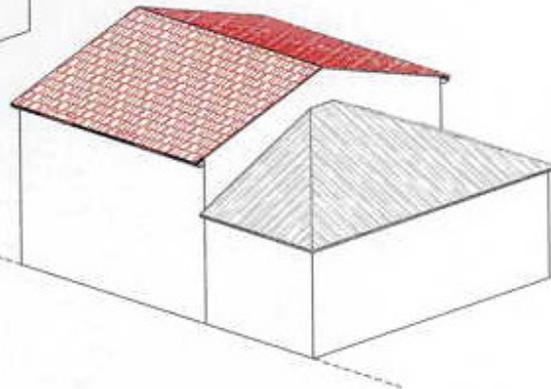
GRAFICO N°4

COPERTURE  
SOLUZIONI NON AMMESSE

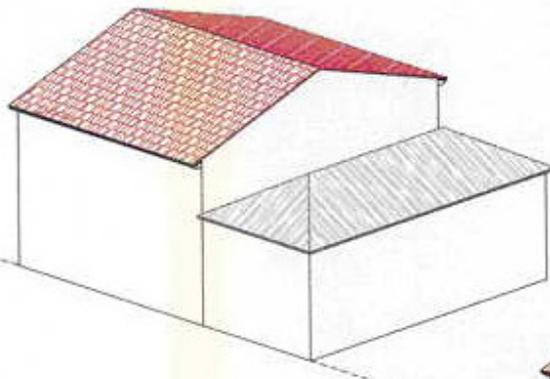
COPERTURE DI ADIACENZA



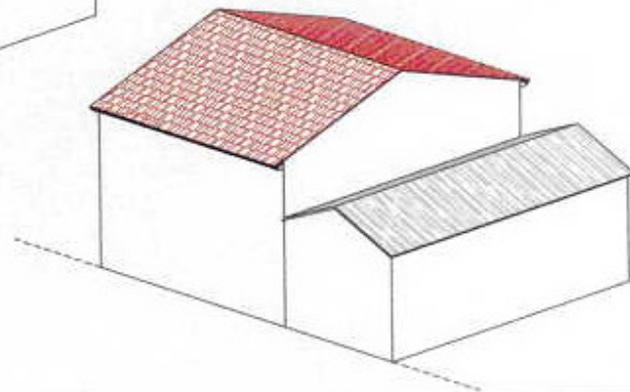
Soluzione non ammessa



Soluzione ammessa



Soluzioni non ammesse



# GRAFICO N°5

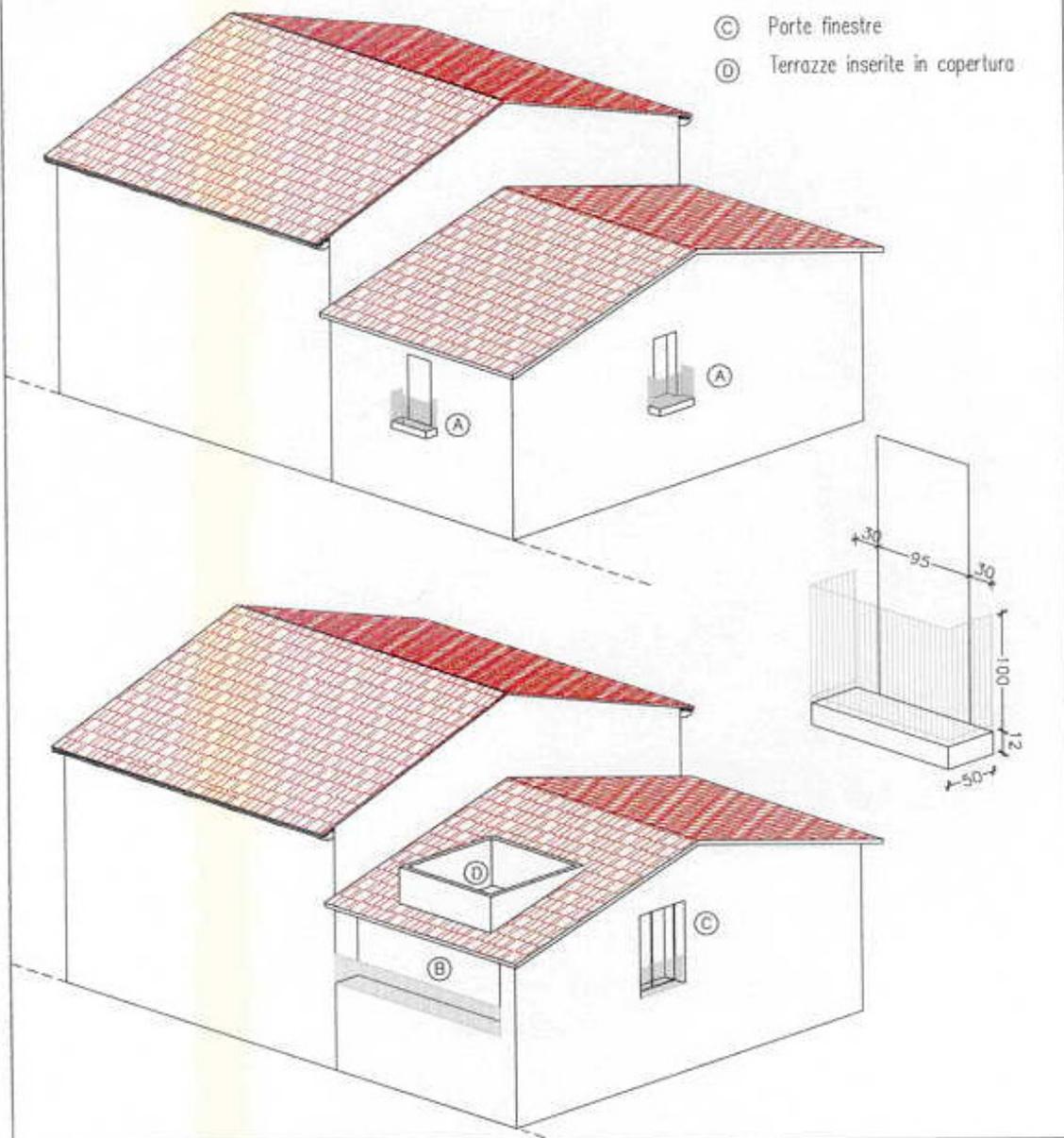
TERRAZZE, POGGIOLI, E LOGGE

## SOLUZIONI CONSENTITE

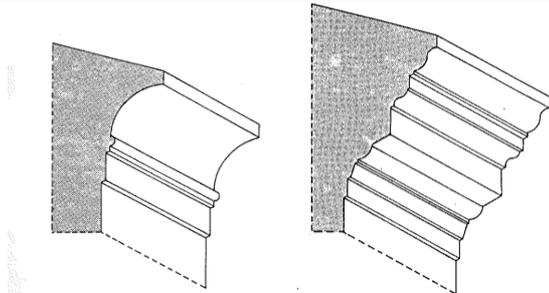
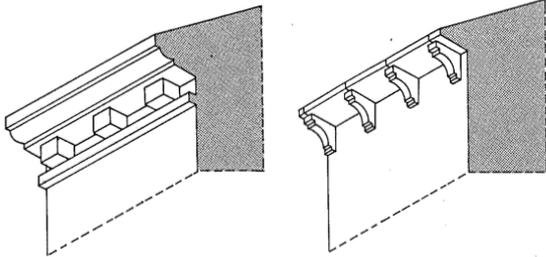
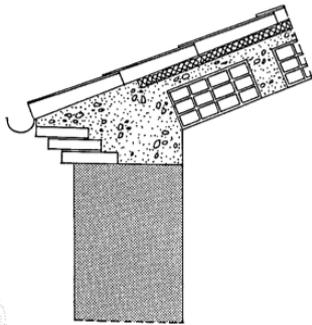
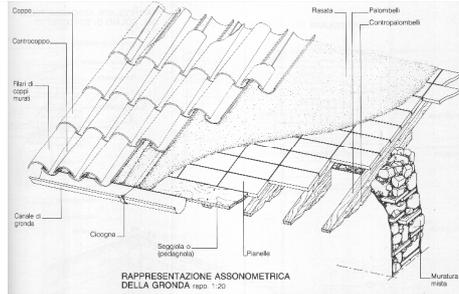
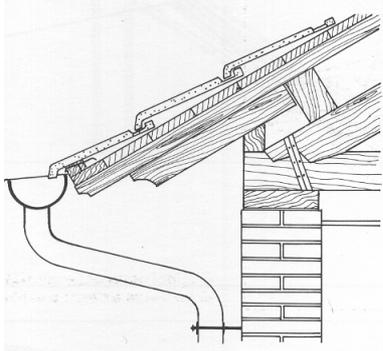
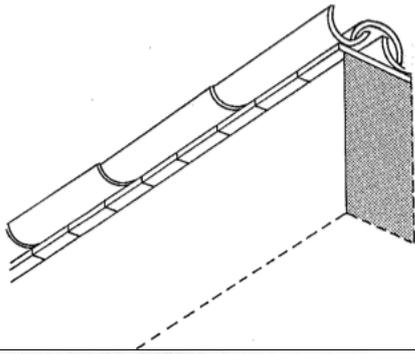
- (A) Poggioli max. 50 cm.
- (B) Loggia in arretramento

## SOLUZIONI NON CONSENTITE

- (C) Porte finestre
- (D) Terrazze inserite in copertura

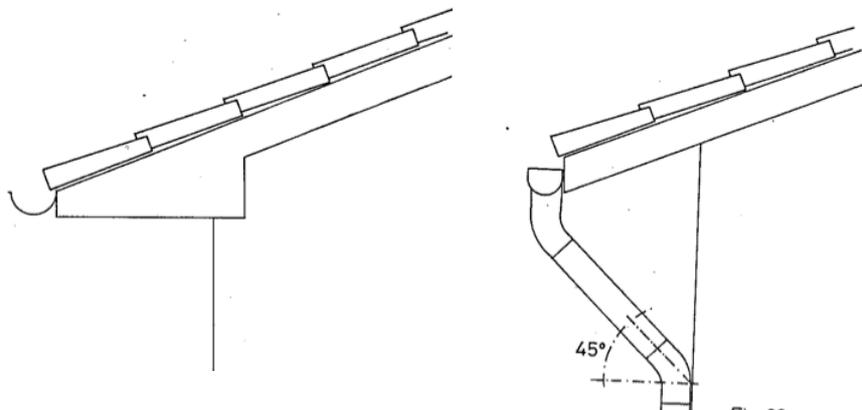


Lo sporto del tetto deve essere realizzato in maniera tradizionale quando la struttura del tetto è in legno la cornice di gronda può essere più o meno sagomata.



Soluzioni ammesse

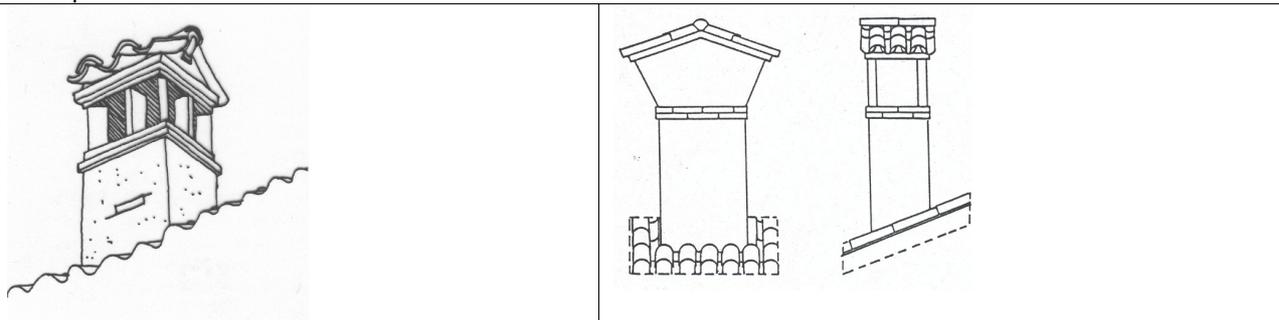
Sono vietate le cornici in cemento faccia a vista o intonacate o mascherate con velette di vario genere, sono vietati aggetti in cemento.



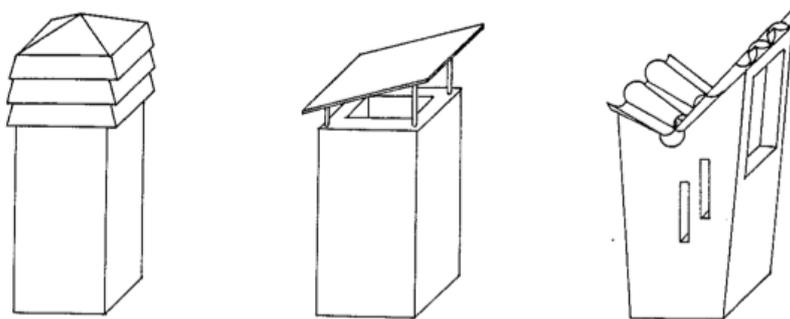
La grondaia di raccolta delle acque meteoriche deve essere sempre a sezione circolare, appesa con cicogne.

I comignoli devono essere improntati a semplicità di forma o ricostruiti secondo tecniche tradizionali. Nelle nuove costruzioni possono essere utilizzati quelli prefabbricati in cotto. Non sono ammessi comignoli in cemento, e canne in acciaio.

Esempio di soluzioni ammesse



Esempio di soluzioni non ammesse



## APERTURE

Le aperture devono essere improntate a semplicità di forma, seguendo le tipologie tradizionali di cui all'ART. 43 delle NTO.

E' vietata la realizzazione di oblò, finestre ad arco mentre sono consentite le tradizionali aperture con arco solitamente segnato da mattoni faccia a vista. Sono fatti salvi i rosoni collocati sul timpano dei sottotetti.

Per gli edifici esistenti non si devono di norma modificare i fori esistenti fatta eccezione che per determinati casi:

- Per necessità di spostare solai dovendo adeguare le altezze interne
- Per cambio di destinazione d'uso delle adiacenze quali stalle, fienili, depositi ecc, dove le finestre sono inesistenti o insufficienti
- Per problemi di ristrutturazione e redistribuzione interna legata all'inserimento di servizi igienici e locali tecnologici che rendono necessaria la costruzione di nuove aperture nelle pareti esterne,. In ogni caso i fori dovranno integrarsi nella composizione di facciata.
- È consentito l'uso di grigliati in mattoni o in pietra
- E' consentito l'inserimento in facciata di pensiline a protezione degli ingressi. Esse saranno con struttura in legno e la copertura in coppi, la profondità massima è di 150 cm. e la larghezza una volta e mezza l'apertura della porta di accesso.

#### PORTICATI

- Fatte salve diverse indicazioni contenute nelle schede puntuali, i porticati tradizionali esistenti vanno conservati e ne va favorita la riproposizione, l'eventuale chiusura è ammessa solo con utilizzo di tamponamento in vetro nel rispetto dell'art. 87 del R.E

E' ammessa la realizzazione di porticati i cui pilastri devono essere in muratura o pietra non sagomata, escludendo l'impiego del calcestruzzo faccia a vista.

#### POGGIOLI E LOGGE

- I poggioli devono essere realizzati come da schema grafico allegato.
- È sempre consentita la realizzazione di logge coperte nel riuso dei fabbricati rustici che presentano ampie aperture.
- Negli interventi di ristrutturazione che comportano la demolizione e ricostruzione del fabbricato i poggioli pre-esistenti in contrasto con gli schemi tipologici summenzionati devono essere demoliti e ricondotti alla tipologia ammessa.
- I parapetti originari di pregio vanno mantenuti.

#### MURATURE ESTERNE

- Il paramento murario esterno deve essere intonato come previsto dall'art. 43 delle N.T.O.; può essere mantenuta in vista la muratura in pietra e/o mattoni originaria Negli edifici di carattere rurale, qualora l'intervento sia coerente con la tipologia, non è obbligatoria l'intonacatura dei muri in sasso o in mattoni purché questo riguardi l'intera parete o parti estese della stessa.
- Non sono consentiti intonaci murali plastici, al quarzo, rullati. Graffiati o lavorati a punta di cazzuola.
- Gli intonaci di calce devono essere finiti al frattazzo e tirati al grezzo o a fino.
- In corrispondenza di cornici o elementi lapidei si avrà cura di tenere l'intonaco su un piano sfalsato oppure il distacco verrà segnato con una fugatura.
- Le murature in pietra o mattoni o misto con caratteristiche di faccia a vista vanno mantenute nelle loro caratteristiche rifacendo eventualmente le fugature con malta di calce e sabbia.
- È escluso il rinzafo con malta di cemento e la stilatura delle fughe col tondino.
- Si prescrivono le seguenti finiture dei paramenti murari:
- Finitura a malta fine colorata con colori tenui
- Finitura a marmorino
- Finitura a pittura a base di calce, terre colorate, anche tamponata con spugna o sacco.
- Gli elementi in pietra non devono essere dipinti.
- I colori ammessi per le tinteggiature con riferimento alla Tavolozza colori NCS (Natural Color System) sono i seguenti:

- S 0502-Y
- S 0502-Y50R
- S 1002-Y
- S 1020-Y20R
- S 0510-Y20R
- S 0520-Y30R
- S 1510-Y60R
- S 1015-Y50R
- S 2030-Y60R
- S 1020-Y40R
- S 1015-Y70R
- S3030-Y80 R
- S4040-Y80 R
- S1005-Y50 R
- S1515-Y30 R
- S1030-Y30 R
- S2040-Y30 R
- S1030-Y20 R
- S1040-Y20 R

#### **Art. 6. Viabilità rurale e corsi d'acqua**

Non sono ammessi tombinamenti di corsi d'acqua e/o di fossati nelle zone agricole.

E' consentito, unicamente per gli accessi alle proprietà, il tombinamento di corsi d'acqua e di fossati per una larghezza massima di 6 m.

Le cave ed i corsi d'acqua ubicati all'interno dell'area agricola dovranno essere conservati e salvaguardati, essendo obbligati i proprietari o gli aventi titolo alla loro manutenzione ed a garantire il regolare deflusso delle acque.

#### **Art. 7. Sistemazioni agrarie**

Sono da evitare interventi che modifichino la morfologia dei luoghi, ad eccezione dei miglioramenti fondiari definiti "Sistemazioni agrarie" e disciplinati dal presente articolo.

- le sistemazioni agrarie, compreso il drenaggio sotterraneo, che comportino movimenti di terra per superfici maggiori di 15.000 mq. dovranno essere supportate dalla documentazione qui indicata:
- piano quotato dello stato di fatto e dello stato di progetto;
- relazione agronomica con motivazione delle scelte del miglioramento fondiario, del tipo di coltivazione e/o impianto arboreo e delle sue caratteristiche (forma di allevamento, sesto d'impianto, tipologia tutori) ed indicazioni della ricomposizione ambientale post miglioramento fondiario in armonia con l'ambito di appartenenza.

## **TITOLO 3. PIANI URBANISTICI ATTUATIVI**

### **Art. 8. Criteri di progettazione: composizione urbanistica**

La composizione urbanistica rispetterà i caratteri dell'ambiente e qualificherà le preesistenze di valore storico, architettonico, ambientale. Tutte le opere saranno realizzate senza barriere architettoniche.

Le strade saranno proporzionate alle loro funzioni, comunque la larghezza della carreggiata sarà definita in base alle disposizioni del D.Lgs. 285/1992, D.P.R. 495/1992 e D.M. 5 Novembre 2001 n. 6792; gli eventuali marciapiedi, laterali alla carreggiata, saranno possibilmente alberati con larghezza adeguata alla loro funzione e con un minimo di m 2,00.

- Il Comune può consentire la costruzione di strade a fondo cieco, purché al termine di dette strade sia prevista una piazzola per l'agevole manovra degli automezzi, nella quale sia inscrivibile un cerchio di diametro non inferiore a m. 12 per le zone residenziali e m. 20 per le zone commerciale, artigianale - industriale.
- Le aree per il parcheggio saranno realizzate in sede propria e avranno profondità adeguata garantendo un posto per disabili ogni 25 posti auto.
- Le piste ciclabili saranno realizzate in conformità alle disposizioni del Decreto Ministeriale 30 novembre 1999, n. 557, su sede propria.
- I percorsi promiscui ciclabile e pedonale possono essere realizzati solo nei casi di cui all'art. 4, comma 5 del D.M. n. 557/1999 e comunque di larghezza minima ml.3,50
- I percorsi pedonali avranno una larghezza non inferiore m 1,50.

Le aree destinate a verde pubblico saranno organizzate in modo da consentire elevati livelli di utilizzazione, anche a mezzo del loro accorpamento.

### **Art. 9. Criteri di progettazione: spazi scoperti**

Gli spazi scoperti saranno progettati sulla base dei seguenti criteri.

#### **Sedi stradali e parcheggi**

- Sistemare gli incroci in modo da garantire la massima sicurezza alla circolazione veicolare e ai pedoni.
- Distinguere la pavimentazione delle aree riservate alla circolazione e alla sosta dei veicoli (automobili, motocicli e cicli) con lo scopo di evidenziare le diverse funzioni.
- Indicare le aree di sosta e i parcheggi riservati alle persone disabili.

#### **Marciapiedi e percorsi pedonali**

- Realizzare i marciapiedi e le piste ciclabili in modo da impedire l'invasione degli autoveicoli.
- Eliminare le "barriere architettoniche".
- Utilizzare materiali adatti al calpestio, non sdruciolevoli, di facile manutenzione e sostituzione.
- Disporre le alberature lungo i percorsi secondo i criteri generali stabiliti per le aree a verde pubblico.

#### **Portici e gallerie**

E' sempre consentita la costruzione di portici e gallerie pubbliche, di uso pubblico e private. I portici e gallerie pubbliche e di uso pubblico, da definire in sede di concessione edilizia, devono avere una altezza minima di m. 3,00 e una larghezza minima di m. 3,00 ed in ogni caso dimensionate in base alle esigenze di transito.

## **Piazze, slarghi, passaggi pedonali, portici**

### Generalità

Realizzare gli spazi pedonali in modo da formare un ambiente organico dove ogni elemento pedonale, anche integrato con le aree sistemate a verde, assume una propria individualità in rapporto alla funzione e ai caratteri dell'ambiente, edificato e naturale circostante.

### Pavimentazione

Da realizzare in modo da favorire l'accesso, la sosta, gli incontri e gli scambi tra le persone, secondo un disegno caratterizzante le diverse funzioni dell'ambiente pedonale, adottando soluzioni prive di "barriere architettoniche".

### Alberature e sistemazioni a giardino

Disporre gli elementi in modo da caratterizzare l'ambiente e realizzare zone d'ombra in posizioni significative, secondo i criteri generali esposti per le aree a verde pubblico.

### Panche e sedili

Disporre le panche e i sedili in posizioni significative rispetto ai percorsi, organizzando gruppi di elementi per favorire gli incontri e la conversazione.

### Attrezzature di servizio

Utilizzare manufatti durevoli e di facile manutenzione, preferibilmente scelti tra quelli della produzione di serie, coordinando tra loro le singole attrezzature.

## **Verde pubblico e privato**

Considerare le aree a verde come elementi di rilevante interesse, anche figurativo, per esprimere il carattere e la individualità dell'insediamento residenziale.

Le aree possono essere eventualmente sistemate con attrezzature di gioco per bambini da scegliere e progettare nel rispetto delle caratteristiche dominanti del verde pubblico.

La progettazione delle aree a verde si basa sulla valutazione dei seguenti elementi:

- rapporti visuali tra gli alberi d'alto fusto, gli arbusti, il prato, le pavimentazioni, l'architettura degli edifici, gli elementi naturali del territorio, ecc..
- funzione delle alberature: delimitazione degli spazi aperti, schermi visuali e da riparo, zone d'ombra, effetti prospettici, trasparenze verdi, ecc..
- caratteri delle alberature: specie a foglia persistente e caduca, forma della massa arborea e portamento delle piante, velocità di accrescimento, colore del fogliame e dei fiori, mutazioni stagionali, ecc..
- esigenze di manutenzione: irrigazione, soleggiamento, potatura, fertilizzanti, ecc..

Garantire che la preparazione del suolo, la messa a dimora delle piante e la manutenzione delle aree a verde, siano realizzate con metodi corretti sul piano tecnico e paesaggistico.

Per le alberature disposte su aree pavimentate (strade, slarghi, marciapiedi, piazze) garantire la necessaria umidità mediante una opportuna pavimentazione.

## **Impianti tecnologici**

Disporre le reti tecnologiche in modo da:

- evitare, per quanto possibile, l'attraversamento delle aree a verde e delle piazze;
- realizzare, ove possibile, le cabine di trasformazione elettrica in aderenza a cabine esistenti e comunque secondo indicazioni dell'ente gestore del servizio.

## **Illuminazione artificiale**

Considerare l'illuminazione artificiale degli spazi come fattore primario che concorre a definire l'immagine urbana, utilizzando al meglio le potenzialità espressive della luce per creare un ambiente confortevole nelle ore serali e notturne.

La "progettazione della luce" deve essere realizzata in conformità alle disposizioni della L.R. 17/09, norma UNI 11248 e norme tecniche vigenti in materia e si basa sui seguenti criteri:

- illuminare l'ambiente in modo adeguato alle funzioni e all'uso degli spazi nelle ore di luce artificiale, considerando l'impianto distributivo e i diversi componenti dell'ambiente urbano, i rapporti tra la luce, le forme architettoniche e naturali, i materiali, i colori, ecc..
- distinguere con linguaggio chiaro e decifrabile la gerarchia dei percorsi, differenziare le sedi veicolari da quelle pedonali e ciclabili, identificare le diramazioni, gli attraversamenti, i luoghi particolari, ecc..
- considerare gli effetti comunicativi, anche psicologici, della percezione visiva (orientamento, sicurezza, benessere, continuità, ecc.) dovuti a:
  - illuminazione omogenea o per contrasti tra soggetti illuminati e sfondi,
  - illuminazione diretta o riflessa,
  - diversità di colore della luce nelle diverse tonalità.

## **TITOLO 4. INFRASTRUTTURE PER LA MOBILITA'**

### **Art. 10. Viabilità pubblica, caratteristiche generali**

Il progetto delle opere stradali deve assicurare il corretto inserimento delle infrastrutture nell'ambiente, modellando i manufatti sull'andamento dei terreni e riducendo, per quanto possibile, i rilevati, gli sbancamenti, i riporti e quant'altro possa degradare l'aspetto dei luoghi. Si eviterà di costruire strade di lottizzazioni o anche di accesso agli edifici anche singoli che risultino sopraelevate rispetto al piano di campagna, al fine della tutela ambientale del territorio.

Le indicazioni risultanti nelle planimetrie del PI in ordine alle caratteristiche tecniche delle opere previste, - assi stradali, sezioni, raggi di curvatura ecc, - hanno un valore indicativo e vengono precisate nel progetto esecutivo delle opere stesse, in base alle disposizioni del D.Lgs. 285/1992, D.P.R. 495/1992, D.M. 5 Novembre 2001 n. 6792, D.M. 19/04/2006, sempre nel rispetto dei principi informatori del PI.

La viabilità pubblica esistente e di progetto nel Comune di Creazzo si articola nelle seguenti categorie:

- strade extraurbane secondarie = vedi tipo 1 dell'Abaco delle sezioni stradali art.12
- strade di interesse locale = vedi tipi 2, 3, 4 e 5 dell'Abaco delle sezioni stradali art.12.

Nuovi percorsi viari potranno essere realizzati recuperando tracciati di strade, sentieri, viottoli e simili già presenti sul territorio, quando la preesistenza sia documentalmente provata.

La sistemazione dei tracciati stradali di qualsiasi tipo e la realizzazione delle sedi viarie e di ogni relativo manufatto, per tipi di materiali utilizzati e per metodi di impiego, deve essere compatibile con la morfologia del territorio. Nella realizzazione di slarghi, piazzali e spazi di sosta, diversi dai parcheggi, di norma si eviterà la pavimentazione con materiali comportanti totale impermeabilizzazione dei suoli. I manufatti di arredo stradale di norma saranno realizzati con materiali che si inseriscano armonicamente nel contesto paesaggistico-ambientale (sia per forme che per uso di colori e materiali). Gli elementi posti a barriera, difesa o protezione delle reti viarie devono essere realizzati nel rispetto della normativa vigente..

Nelle fasce di rispetto stradale prospicienti le zone residenziali e commerciali saranno previste idonee quinte arboree con funzione antirumore e per protezione degli inquinamenti atmosferici. Vanno evitati e tombinamenti dei fossi di guardia, salvo casi di assoluta e dimostrata necessità.

Per i Piani Attuativi la larghezza della sede stradale viene definita in base alle disposizioni del D.Lgs. 285/1992, D.P.R. 495/1992, D.M. 5 Novembre 2001 n. 6792, D.M. 19/04/2006 e norme tecniche in materia. Per i Piani Attuativi a carattere industriale, artigianale-commerciale, inoltre le corsie di marcia devono avere una larghezza minima di mt. 4,00.

I ponti, le passerelle e simili possono avere dimensioni ed ingombro congrui con le caratteristiche della viabilità a cui sono funzionali. Le soluzioni costruttive saranno coerenti con le specifiche caratteristiche morfologiche ed ambientali del sito. Il collegamento con la sede stradale, o comunque con il percorso a cui sono funzionali, deve essere realizzato rispettando le norme della L. n° 13/89 e dei D.M. n° 236/89 e n° 503/96, in modo da non comportare ostacoli alla percorribilità per la generalità delle persone.

### **Art. 11. Viabilità pubblica, materiali**

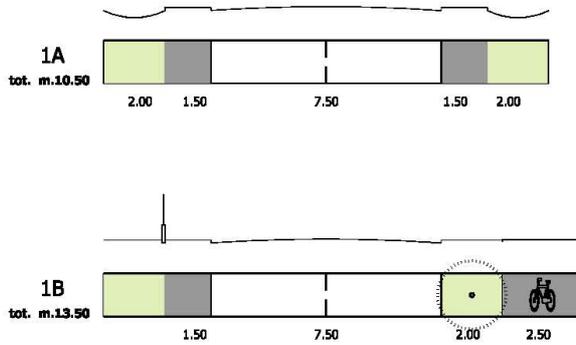
Le pavimentazioni delle strade vanno realizzate in asfalto; qualora parte della carreggiata sia utilizzata come pista ciclabile, quest'ultima può essere differenziata con l'impiego di asfalto pigmentato o con altro materiale concordato con l'Amministrazione Comunale.

Per ambiti e progettazioni specifiche possono essere utilizzati: materiale lapideo o masselli in calcestruzzo (preferibilmente di forma e colore appositamente indicati per ambientazioni di carattere storico).

In ogni caso pavimentazioni, tipologie costruttive e utilizzo di materiali, andranno sempre concordati con l'Amministrazione Comunale, le sezioni riportate nell'articolo 11 hanno puro carattere indicativo.

## Art. 12. Viabilità pubblica, abaco delle sezioni stradali

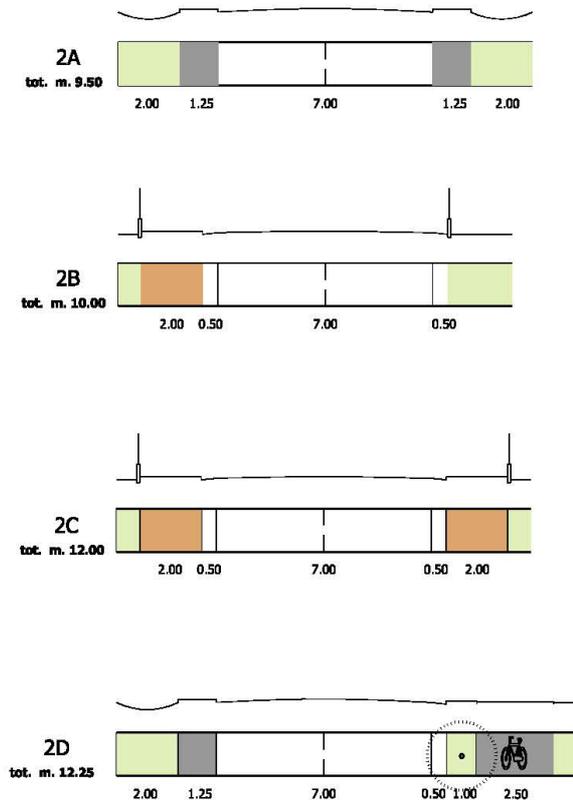
**Strade primarie:** sono costituite dai tronchi terminali e passanti di strade extraurbane; raccolgono e distribuiscono prevalentemente il traffico di scambio tra il territorio urbano ed extraurbano.



### TIPO 1

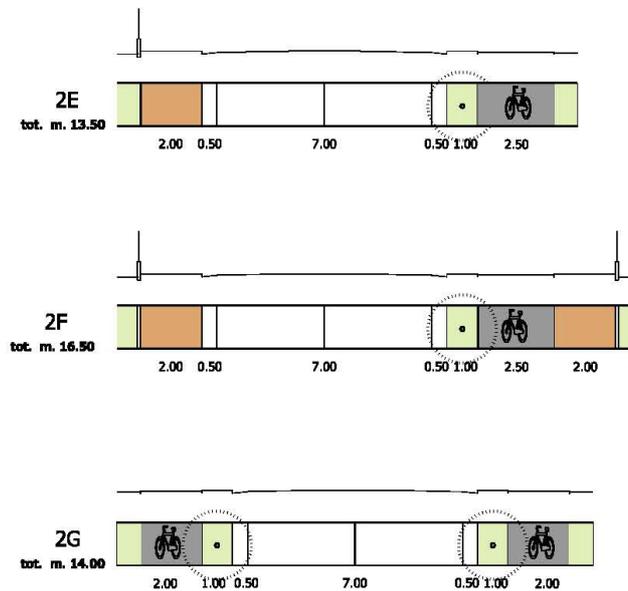
-  superficie asfaltata
-  superficie pavimentata
-  pista ciclabile
-  parcheggio
-  strada/banchina
-  canale/aluola alberata/giardino

**Strade di distribuzione:** sono strade di interesse locale che distribuiscono il traffico delle strade primarie e raccolgono quello delle strade di quartiere.



### TIPO 2

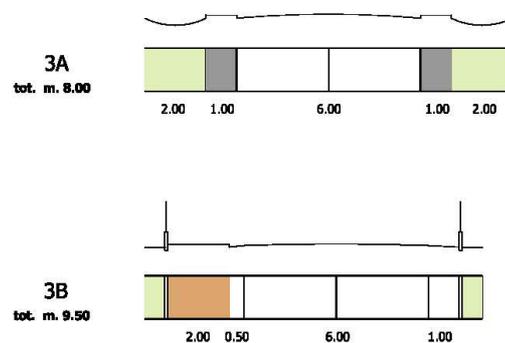
## TIPO 2



-  superficie asfaltata
-  superficie pavimentata
-  pista ciclabile
-  parcheggio
-  strada/banchina
-  canale/aiuola alberata/giardino

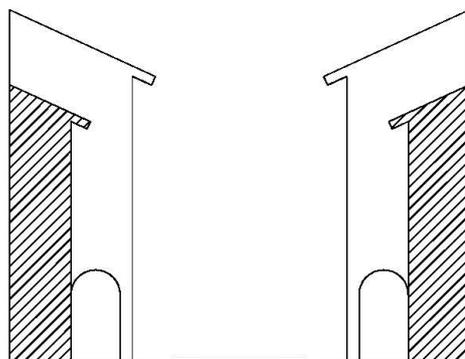
**Strade di quartiere:** sono strade comprese in un solo settore dell'area urbana, distribuiscono il traffico delle strade di distribuzione e raccolgono quello delle strade locali.  
Su questo tipo di strade sono ammessi solo i parcheggi paralleli all'asse stradale; eventuali parcheggi perpendicolari all'asse dovranno avere una zona di rispetto verso strada di almeno due metri.

## TIPO 3

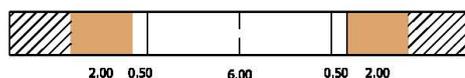


## TIPO 3

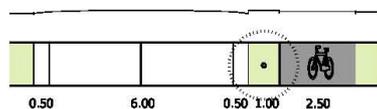
-  superficie asfaltata
-  superficie pavimentata
-  pista ciclabile
-  parcheggio
-  strada/banchina
-  canale/aiuola alberata/giardino



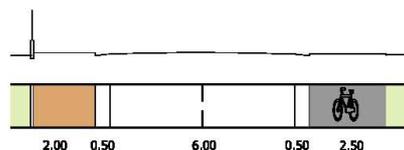
**3C**  
tot. m. 11.00



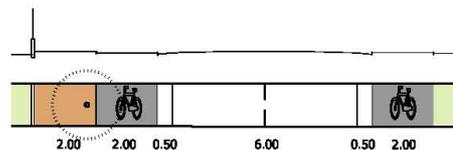
**3D**  
tot. m. 10.50



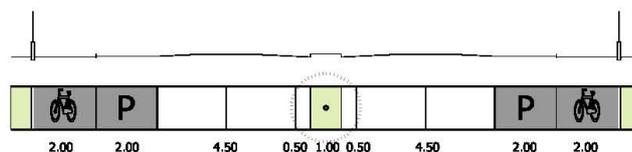
**3E**  
tot. m. 11.50



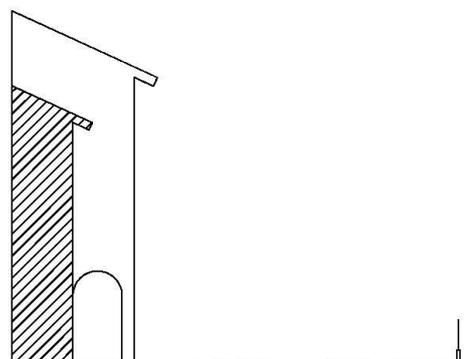
**3F**  
tot. m. 13.00



**3G**  
tot. m. 19.00



**3H**  
tot. m. 12.50



**Strade locali:** sono strade a servizio diretto degli insediamenti, con la funzione di raccogliere il traffico per immetterlo sulle strade di quartiere.

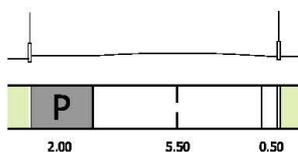
Queste strade possono essere interessate da interventi di moderazione della circolazione, e la regolazione della sosta libera, a norma del codice della strada.

## TIPO 4

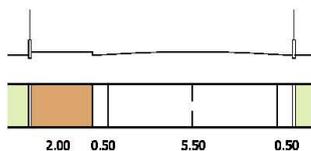
**4A**  
tot. m. 6.50



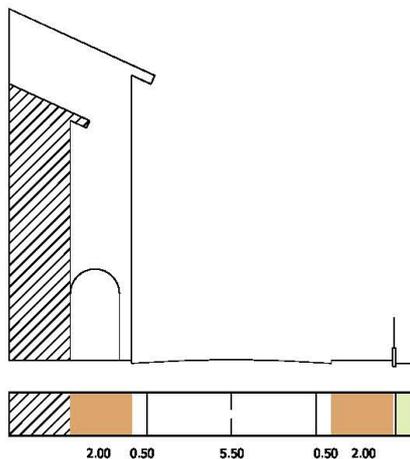
**4B**  
tot. m. 8.00



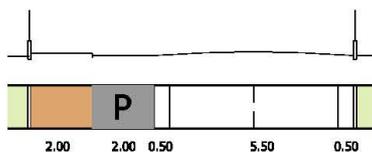
**4C**  
tot. m. 8.50



**4D**  
tot. m. 10.50



**4E**  
tot. m. 10.50

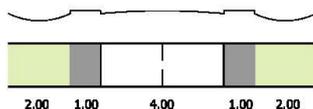


-  superficie asfaltata
-  superficie pavimentata
-  pista ciclabile
-  parcheggio
-  strada/banchina
-  canale/aiuola alberata/giardino

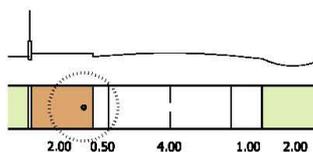
**Strade di distribuzione a senso unico: sono strade di interesse locale che distribuiscono il traffico delle strade primarie e raccolgono quello delle strade di quartiere.**

## TIPO 5

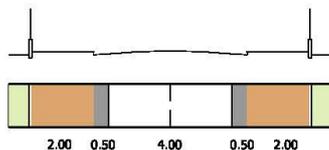
**5A**  
tot. m. 6.00



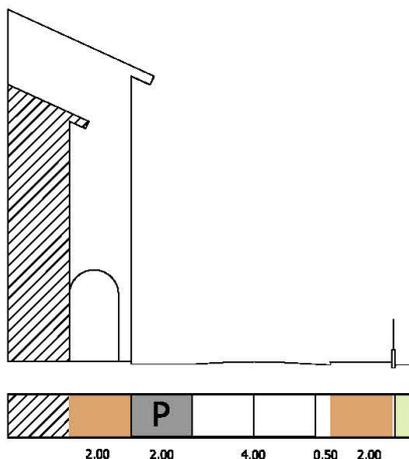
**5B**  
tot. m. 7.50



**5C**  
tot. m. 9.00



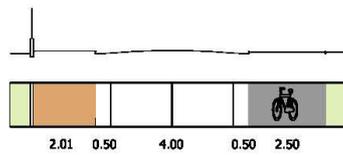
**5D**  
tot. m. 10.50



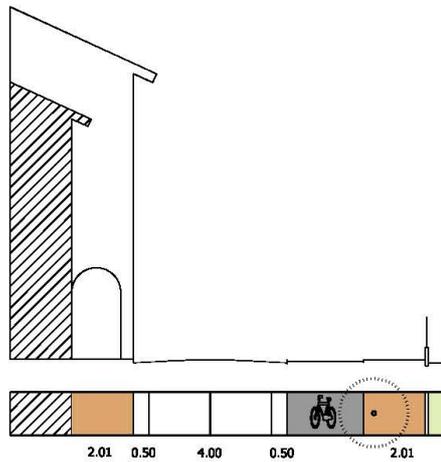
-  superficie asfaltata
-  superficie pavimentata
-  pista ciclabile
-  parcheggio
-  strada/banchina
-  canale/aiuola alberata/giardino

## TIPO 5

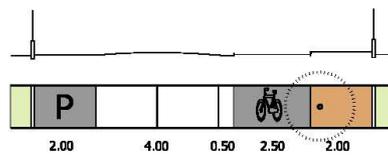
**5E**  
tot. m. 9.51



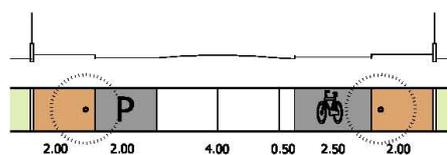
**5F**  
tot. m. 11.52



**5G**  
tot. m. 11.00



**5H**  
tot. m. 13.00



-  superficie asfaltata
-  superficie pavimentata
-  pista ciclabile
-  parcheggio
-  strada/banchina
-  canale/aiuola alberata/  
giardino

### **Art. 13. Marciapiedi, caratteristiche generali**

I marciapiedi saranno realizzati nel rispetto delle disposizioni della L. n° 13/89 e dei D.M. n° 236/89 e n° 503/96; di norma devono avere una larghezza minima di ml. 1,50.

Al fine di garantire un'efficiente mobilità pedonale in area urbana, laddove sia prevalente la presenza di fronti commerciali e/o direzionali e la dimensione degli spazi stradali esistenti o di progetto lo consenta, la larghezza minima del marciapiede dovrà essere di ml 2,50. I marciapiedi potranno comunque essere sostituiti da percorsi porticati pubblici o di uso pubblico.

Vanno ricercate le soluzioni che coniughino: la sicurezza degli utenti, la qualità dell'arredo urbano, la durata nel tempo.

I percorsi pedonali andranno generalmente realizzati lungo il bordo strada ad una quota più elevata di quella veicolare, non superiore a cm 15; soluzioni diverse potranno essere individuate al fine di garantire la sicurezza degli utenti, o a seguito di particolari considerazioni progettuali (tutela dall'inquinamento atmosferico ed acustico, presenza di elementi di particolare interesse storico-architettonico-ambientale, ecc.).

Sono realizzabili tipologie diverse, con marciapiedi separati dalla circolazione motorizzata da: aiuole, separatori e dissuasori di traffico, fossati, zone verdi, ecc.; in questo caso il marciapiede può anche essere alla stessa quota della strada.

L'Amministrazione Comunale dovrà indicare negli interventi che prevedono la realizzazione di marciapiedi, le soluzioni ritenute più adeguate agli obiettivi del decoro urbano e del rispetto dei diversi contesti ambientali.

E' quindi facoltà dell'Amministrazione Comunale individuare, di volta in volta, soluzioni progettuali, tipologia e materiali ritenuti maggiormente idonei rispetto alle caratteristiche dei luoghi ed agli obiettivi prefissati; la stessa Amministrazione Comunale potrà prevedere e/o realizzare tali percorsi, ogni qualvolta ritenuto necessario, ancorché non individuati nelle tavole di PI.

La posa di elementi di arredo (panchine, alberature, lampioni, ecc.) non deve essere di ostacolo alla percorrenza.

Non è consentita la presenza di griglie per la raccolta delle acque piovane, con elementi principali paralleli all'asse della pista, né con elementi trasversali che possono essere di ostacolo alla circolazione da parte di persone su sedia a ruote.

### **Art. 14. Attraversamenti pedonali**

Gli attraversamenti, da realizzare rispettando le norme della L. n° 13/89 e dei D.M. n° 236/89 e n° 503/96, devono essere idoneamente segnalati ed illuminati.

Sulle strade ove è consentita la sosta, gli attraversamenti saranno preceduti, nel verso del senso di marcia dei veicoli, da un'idonea area su cui è vietata la sosta, ai sensi del 4 comma art. 145 del Regolamento del Codice della Strada, ovvero può essere previsto l'allargamento del marciapiede in corrispondenza dell'attraversamento pedonale con una larghezza dello stesso in funzione della tipologia degli stalli di sosta.

Nei centri abitati, dove gli attraversamenti pedonali si ripetono frequentemente, di norma l'attraversamento va realizzato con il rialzamento della carreggiata e la pavimentazione delle rampe di raccordo deve avere una caratterizzazione tattilo-acustica.

### **Art. 15. Percorsi ciclabili, caratteristiche generali**

I percorsi della viabilità ciclabile indicati nelle planimetrie di Piano costituiscono una maglia realizzabile per stralci.

Il dimensionamento e le caratteristiche dei percorsi ciclabili sono definiti dal DECRETO MINISTERIALE 30 novembre 1999, n. 557.

La realizzazione delle piste ciclabili non deve di norma modificare il sistema di scolo delle acque preesistente. La pavimentazione sarà normalmente in asfalto con manto di usura di colore tendente al rosso, tale da facilitarne l'identificazione; lungo il percorso e, soprattutto in corrispondenza delle intersezione, va predisposta la specifica segnaletica.

Vanno ricercate le soluzioni che coniughino: la sicurezza degli utenti, la qualità dell'arredo urbano, la durata nel tempo.

### **Art. 16. Parcheggi, caratteristiche generali**

I parcheggi si distinguono in:

- parcheggi privati: sono realizzati a servizio dei singoli edifici residenziali e destinati a soddisfare le esigenze di parcheggio privato sia al coperto (autorimesse) che all'esterno del fabbricato nell'area di pertinenza (posti auto scoperti);
- parcheggi pubblici: sono opere di urbanizzazione per il soddisfacimento dei relativi standard urbanistici;
- parcheggi di uso pubblico: sono realizzati su aree private rese disponibili per l'uso pubblico con atto registrato e trascritto preventivo al rilascio del permesso di costruire.

Il calcolo delle dotazioni minime a parcheggio, i luoghi e le modalità di realizzazione dei parcheggi privati, pubblici e di uso pubblico, con particolare riguardo alla distinzione tra quelli con vincolo pertinenziale e quelli non pertinenziali, sono disciplinati dalle NTO.

I parcheggi scoperti, sia pubblici e di uso pubblico che privati, da realizzare nel rispetto delle vigenti prescrizioni di legge, dovranno essere approntati utilizzando materiali permeabili per le zone di sosta e utilizzando manto di asfalto, limitatamente alle corsie principali di manovra.

### **Art. 17. Accessi e strade private**

L'apertura di accessi, diramazioni e passi carrai è regolamentata dall'art. 22 del nuovo Codice della Strada. Dovranno essere muniti di sistema autonomo per lo smaltimento delle acque atti ad evitare la percolazione delle acque meteoriche sulla proprietà pubblica, nonché ed illuminati convenientemente.

## **TITOLO 5. SPAZI APERTI PUBBLICI E PRIVATI**

### **Art. 18. Piazze, caratteristiche generali**

Per una maggiore caratterizzazione della piazza come fulcro della vita urbana della città e, soprattutto, per una maggiore omogeneità formale tra la piazza e i luoghi annessi, vanno previste pavimentazioni che suggeriscano connessioni e relazioni formali con le caratteristiche morfologiche dell'intorno.

E' auspicabile la messa a punto di una buona fruibilità degli spazi caratterizzanti la piazza attraverso una scelta adeguata (o progettazione originale) e una collocazione ottimale di sedute, cestini, segnaletica, impianti di illuminazione, ecc.

La collocazione delle sedute, la sistemazione del verde (piantumazione) e un adeguato sistema di illuminazione devono contribuire a configurare spazi di aggregazione (in particolare in corrispondenza dei monumenti se esistenti), zone di passeggio e sosta/riposo.

Le fasce adibite al passaggio pedonale prospicienti edifici pubblici, abitazioni, negozi, ristoranti e alberghi, devono tenere conto delle necessità dei mezzi per il soccorso e/o lo scarico merci.

Eventuali parcheggi disposti all'interno dello spazio pertinente alla piazza devono prevedere soluzioni di continuità con il sistema di pavimentazione complessivo.

### **Art. 19. Sottoservizi**

I progetti relativi ai sottoservizi saranno finalizzati a consentire facilità di accesso a reti ed impianti tecnologici, garantendo nel contempo semplicità di manutenzione al fine di ridurre al minimo le operazioni di scavo e ripristino delle sedi stradali.

In prospettiva si dovranno privilegiare gli interventi, che non comportino ricadute negative nella circolazione con lavori che interessino strade urbane, che migliorino dal punto di vista visivo il paesaggio urbano, che riducano i consumi energetici e che consentano economie gestionali.

Nella localizzazione e posa dei sottoservizi vanno tenute in debito conto esigenze legate ai possibili interventi di riparazione e manutenzione. In tal senso le opere relative ai sottoservizi dovranno essere concordate con l'Amministrazione Comunale.

In linea generale le reti dovranno essere localizzate:

- nella carreggiata  
fognature acque nere (al centro) e acque meteoriche (per queste la linea dovrà preferibilmente essere localizzata in posizione opposta ad eventuali filari alberati); reti gas e acquedotto;
- nei marciapiedi e nelle piste ciclabili  
illuminazione pubblica, reti Enel e Telecom; qualora lo spazio disponibile non risulti sufficiente per le suddette linee, si dovrà utilizzare la carreggiata.

Nel caso di interventi di riparazione, manutenzione e quant'altro renda necessario rimuovere la pavimentazione per eseguire lo scavo, dovranno essere posta attenzione a non danneggiare l'apparato radicale delle alberature. La riparazione di pavimentazioni per le quali non risulta possibile il ripristino e rifacimento con gli stessi materiali (per ragioni tecniche, economiche, ecc.), la stessa andrà realizzata con tappeti regolari in materiale lapideo, oppure in masselli di cemento. Nella realizzazione dei sottoservizi vanno rispettate le prescrizioni della legislazione vigente, nonché quelle degli Enti erogatori dei servizi.

## **Art. 20. Illuminazione**

L'illuminazione pubblica va attuata rispondendo agli obiettivi fissati dalla normativa regionale per quanto riguarda i piani comunali dell'illuminazione pubblica che si prefiggono: la sicurezza del traffico veicolare e delle persone; la riduzione dell'inquinamento luminoso; il risparmio energetico; il miglioramento della qualità della vita e delle condizioni di fruizione dei centri urbani e dei beni ambientali, monumentali e architettonici; l'ottimizzazione dei costi di esercizio e manutenzione.

Sempre la legislazione regionale individua la necessità di adeguamento legislativo al fine di tutelare la ricerca scientifica degli osservatori astronomici tutelati per legge, nonché di tutelare della fauna selvatica in particolare negli insediamenti vicini alle aree di maggiore naturalità.

Tali obiettivi andranno tenuti in considerazione anche per gli interventi privati, in particolare nel caso di edifici ed aree di particolare interesse storico-architettonico, di parcheggi e piazzali, o di attività che richiedono insegne luminose, vetrine illuminate, ecc..

Nella progettazione e realizzazione degli impianti di illuminazione esterna pubblica e privata limitatamente a quelli individuati dalla normativa regionale (L.R. 27.06.1997, n.22) si dovrà: impiegare preferibilmente sorgenti luminose a vapori di sodio; per strade con traffico motorizzato selezionare livelli minimi di luminanza ed illuminamento; consentiti dalle normative UNI 10439; evitare per quanto possibile nei nuovi impianti sistemi di illuminazione a diffusione libera o diffondenti; limitare per quanto possibile l'uso di proiettori, mantenendo in ogni caso l'orientamento del fascio verso il basso; qualora non possibile vanno utilizzati frangi luce, schermi ed ottiche asimmetriche; orientarsi verso l'adozione di sistemi automatici di controllo e riduzione del flusso luminoso, anche con spegnimento programmato integrale degli impianti laddove possibile.

## **TITOLO 6. ENERGIA E SOSTENIBILITA'**

### **Art. 21. Edilizia ecosostenibile**

L'Amministrazione Comunale fa riferimento alle norme nazionali e regionali atte a promuovere ed incentivare la sostenibilità energetico-ambientale per la realizzazione di opere pubbliche e private al fine di tutelare la salute pubblica e la qualità della vita.

Gli interventi di edilizia ecosostenibile poggiano su principi di compatibilità con l'ambiente e di miglioramento della qualità della vita, soddisfacendo i requisiti (art.2 comma 1 della LR 4/2007) che:

- a) favoriscono il risparmio energetico, l'utilizzo di fonti rinnovabili ed il riutilizzo delle acque piovane;
- b) garantiscono il benessere, la salute e l'igiene dei fruitori;
- c) si avvalgono di materiali da costruzione, di componenti per l'edilizia, di impianti, di elementi di finitura, di arredi fissi selezionati tra quelli che non determinano lo sviluppo di gas tossici, emissioni di particelle, radiazioni o gas pericolosi, inquinamento dell'acqua o del suolo;
- d) privilegiano l'impiego di materiali e manufatti recuperabili e riutilizzabili anche al termine del ciclo di vita dell'edificio e la cui produzione comporti un basso consumo energetico;
- e) conservano, qualora si tratti di interventi di ristrutturazione, i caratteri tipo morfologici di interesse storico.

A tali requisiti si ispirano le linee guida in materia di edilizia sostenibile ai sensi dell'art.2, comma 2, della LR 9.3.2007 n.4 e successive integrazioni con DGR 2499/2009, che costituiscono le direttive di tipo prestazionale necessarie e funzionali al riconoscimento della sostenibilità ambientale degli interventi edilizi, ai sensi della LR 4/2007, e della certificazione energetica degli immobili, ai sensi dell'art. 6, comma 1 bis, lettera c) del DLgs 192/2005.

### **Art. 22. Requisiti energetici per l'edilizia ecosostenibile<sup>1</sup>**

#### ***Prestazioni dell'involucro:***

#### *1. Orientamento dell'edificio*

Per le nuove lottizzazioni e gli edifici di nuova costruzione è conveniente l'orientamento dell'asse longitudinale principale lungo la direttrice est-ovest, in assenza di documentati impedimenti di natura tecnica e funzionale. Le distanze tra edifici contigui, all'interno dello stesso lotto, devono garantire nelle peggiori condizioni stagionali (21 Dicembre) il minimo ombreggiamento possibile sulle facciate.

#### *2. Materiali ecosostenibili*

È consigliato l'impiego di materiali ecosostenibili nell'edilizia, che rispondano all'esigenza di risparmio energetico, di minor inquinamento ed impatto ambientale e che garantiscano condizioni di vita e di lavoro più sane.

#### *3. Protezione dal sole* DLgs 192/05 Allegato I comma 9

#### *4. Inerzia termica* DLgs 192/05 Allegato I commi 8 e 9

#### *5. Isolamento termico* DLgs 192/05 Allegato C e I

#### *6. Indice di prestazione energetica di un edificio* DLgs 192/05

---

<sup>1</sup> Il riferimento al DLgs 195/2005 sottintende anche le successive modifiche ed integrazioni ed i successivi decreti attuativi.

### **Efficienza energetica degli impianti:**

7. *Ventilazione meccanica DLgs 192/05 Allegato I comma 9*
8. *Impianti centralizzati di produzione di calore DLgs 192/05 Allegato I comma 14*
9. *Sistemi di produzione ad alto rendimento DLgs 192/05 Allegato I commi 1, 2, 3 e 4, Allegato F*
10. *Contabilizzazione energetica L 10/91 art.26*
11. *Regolazione locale temperatura dell'aria DLgs 192/05 Allegato I comma 9*
12. *Sistemi a bassa temperatura*

È consigliato l'impiego di soluzioni avanzate per l'ottimizzazione della propagazione del calore (o raffrescamento) per irraggiamento, come pannelli radianti integrati nel pavimento, nel soffitto e nelle pareti, per mantenere la temperatura dell'aria in condizioni di comfort, con il minimo impiego di risorse energetiche, senza eccessive variazioni da ambiente ad ambiente e nell'arco della giornata, evitando movimento di polveri.

13. *Efficienza illuminazione artificiale*

È raccomandato l'uso di dispositivi di controllo e regolazione dei consumi energetici per l'illuminazione negli edifici pubblici, del terziario, degli edifici residenziali per le sole parti pubbliche.

### **Fonti energetiche rinnovabili:**

14. *Produzione energetica DPR 380/2001 art.4*
15. *Impianti solari termici DLgs 192/05 Allegato I comma 13*
16. *Solare fotovoltaico L 244/2007 art.1, comma 289*
17. *Sistemi solari passivi a guadagno diretto ed indiretto*
18. *Impianti e biomasse DLgs 192/05 Allegato I comma 13*

### **Art. 23. Valutazione energetica nei piani attuativi**

La documentazione tecnica necessaria a produrre un PUA dovrà preferibilmente essere integrata con:

- l'analisi del sito in relazione alle caratteristiche del terreno, vincoli presenti sul territorio, caratteristiche climatiche, venti, precipitazioni ed umidità, emissioni elettromagnetiche, contesto antropico, viabilità, aspetti storico-tipologici;
- la relazione di fattibilità sull'impiego di fonti energetiche rinnovabili per il soddisfacimento dei consumi energetici del comparto attuativo;
- le prescrizioni sulla progettazione dell'involucro edilizio, finalizzate alla riduzione dei carichi di riscaldamento e di raffrescamento;
- le norme tecniche di PUA dovranno rapportarsi e riportare i contenuti di cui ai punti precedenti;
- i planivolumetrici dovranno attenersi ai principi di ombreggiamento ed insolazione di cui al precedente articolo.

### **Art. 24. Requisiti energetici degli edifici pubblici**

Gli edifici pubblici o ad uso pubblico di nuova costruzione o ristrutturazione devono soddisfare requisiti energetici di edilizia ecosostenibile ed ulteriori disposizioni di cui al DPR 59/2009.

### **Art. 25. Risparmio risorsa idrica**

La gestione sostenibile della risorsa idrica comporta evidenti vantaggi poiché il ciclo naturale dell'acqua può essere mantenuto quasi inalterato oppure essere ristabilito e la qualità di vita nelle zone urbanizzate può essere positivamente influenzata.

La gestione sostenibile comprende un insieme di possibili interventi dalla cui combinazione possono emergere in dipendenza dalle rispettive esigenze e dalle condizioni locali - scenari particolari di gestione.

Per consentire il risparmio della risorsa idrica sono previsti:

- la riduzione del consumo di acqua potabile;
- il recupero per uso compatibile delle acque meteoriche.

### **Art. 26. Riduzione del consumo di acqua potabile**

Al fine di ridurre il consumo di acqua potabile si introduce la contabilizzazione individuale obbligatoria del consumo di acqua potabile, così da garantire che i costi per l'approvvigionamento di acqua potabile, sostenuti dall'immobile, vengano ripartiti in base ai consumi reali effettuati da ogni singolo proprietario o locatario, favorendo comportamenti corretti ed eventuali interventi di razionalizzazione dei consumi.

Tale obbligo va applicato a tutti gli edifici di nuova costruzione, mentre per gli edifici esistenti il provvedimento si applica nel caso di rifacimento della rete di distribuzione dell'acqua potabile.

Al fine della riduzione del consumo di acqua potabile si adotteranno dispositivi per la regolazione del flusso di acqua dalle cassette di scarico dei gabinetti. Inoltre si dovrà privilegiare l'uso di "flussi aerati"/riduttori di flusso per rubinetti e docce, fisse o direzionabili.

Il provvedimento riguarda i servizi igienici di tutti gli edifici di nuova costruzione. Per gli edifici esistenti il provvedimento si applica, nel caso di rifacimento dei servizi igienici.

Le cassette di scarico installate dovranno essere dotate di un dispositivo comandabile manualmente che consenta la regolazione, prima dello scarico, di almeno due diversi volumi di acqua: il primo compreso tra 7 e 12 litri e il secondo compreso tra 5 e 7 litri.

### **Art. 27. Utilizzo acque meteoriche**

Al fine di ridurre il consumo di acqua potabile, si cercherà di prevedere nelle aree residenziali il riutilizzo delle acque meteoriche, raccolte dalle coperture degli edifici, per l'irrigazione del verde pertinenziale, la pulizia dei cortili e passaggi, lavaggio auto, usi tecnologici relativi (per esempio a sistemi di climatizzazione passiva/attiva).

Al fine della riduzione del consumo di acqua potabile, si cercherà prevedere nelle aree produttive commerciali il riutilizzo delle acque meteoriche, raccolte dalle coperture degli edifici, quali acque di processo o per usi tecnologici relativi (per esempio a sistemi di climatizzazione passiva/attiva).

Le coperture dei tetti debbono essere munite, tanto verso il suolo pubblico quanto verso il cortile interno e altri spazi scoperti, di canali di gronda impermeabili, atti a convogliare le acque meteoriche nei pluviali e nel sistema di raccolta per poter essere riutilizzate.

Gli edifici di nuova costruzione e gli edifici interessati a interventi di manutenzione straordinaria e ristrutturazione in cui è previsto il rifacimento dell'impianto idraulico, con una superficie destinata a verde pertinenziale e/o a cortile superiore a 30 metri quadrati, devono preferibilmente dotarsi di una cisterna per la raccolta delle acque meteoriche, il cui volume deve essere calcolato in funzione dei seguenti parametri:

- consumo annuo totale di acqua per irrigazione;
- volume di pioggia captabile all'anno determinato a sua volta dalla superficie di raccolta della copertura, dall'altezza annuale di pioggia, dal coefficiente di deflusso e dall'efficienza del filtro.

Il fabbisogno idrico dovrà essere calcolato in funzione del numero di abitanti, del tipo di apparecchi irrigui utilizzati e di irrigazione prescelta. Verificato che il fabbisogno idrico sia inferiore alla quantità di acqua piovana che può essere raccolta, il calcolo della capienza minima della vasca dovrà essere effettuato tenendo conto del periodo secco medio (numero di giorni consecutivi durante i quali si ha assenza di precipitazioni).

Volume minimo vasca = fabbisogno annuo x numero giorni periodo secco / 365.

La cisterna sarà dotata di un sistema di filtrazione per l'acqua in entrata, di uno sfioratore sifonato collegato alla rete meteoriche per gli scarichi negli invasi di laminazione, per smaltire l'eventuale acqua in eccesso, e di un adeguato sistema di pompaggio per fornire l'acqua alla pressione necessaria agli usi suddetti.

L'impianto idrico così formato non può essere collegato alla normale rete idrica e le sue bocchette devono essere dotate di dicitura "acqua non potabile", secondo la normativa vigente.

### **Art. 28. Piazzole per rifiuti solidi urbani (RSU) e per la raccolta differenziata**

Qualsiasi nuova lottizzazione residenziale, commerciale, artigianale-industriale o qualsiasi strumento attuativo previsto dal PI dovrà prevedere delle piazzole riservate alle raccolte differenziate previste dalla Legge.

Le piazzole concorrono alla determinazione degli standard relativi alle opere di urbanizzazione primaria.

Le piazzole per la raccolta differenziata dovranno preferibilmente:

- essere previste nelle zone residenziali, centri urbani e centri di attività commerciale e dovranno:
- essere ricavate da fregio alle sedi stradali in zone che permettano il movimento e le manovre di automezzi pesanti;
- rispettare il nuovo codice della strada (adeguata distanza dagli incroci, non costituire ostacolo alla circolazione, ecc.);
- essere interne, di norma, almeno m 1,50 dalla pavimentazione stradale;
- dovranno avere un'area pavimentata e ben delimitata.

### **Art. 29. Riduzione dell'inquinamento atmosferico**

Per favorire la riduzione dell'inquinamento atmosferico:

- nella progettazione degli insediamenti vanno preferibilmente utilizzate barriere vegetali, pavimentazioni su grigliati erbosi, al fine di limitare la diffusione delle polveri sottili;
- la tipologia urbana ed edilizia dovrà permettere la ventilazione naturale degli edifici;
- negli impianti tecnologici degli edifici devono essere privilegiati sistemi ad alta efficienza energetica e che minimizzino le emissioni in atmosfera;

Nei nuovi insediamenti gli elettrodotti vanno interrati e solo quando questo non sia possibile vanno assicurate fasce di ambientazione per la mitigazione dell'inquinamento elettromagnetico. Dovrà inoltre essere controllato anche l'inquinamento luminoso ai sensi della LR 07-agosto 2009 n.17. Nell'illuminazione di strade pubbliche e private, di grandi aree, o, comunque, di impianti che impegnino almeno 4/5 kWh si devono utilizzare riduttori di flusso i quali, consentendo la riduzione della tensione e la sua stabilizzazione, diminuiscono i consumi fino al 30/40% l'anno.

Negli impianti pubblici di potenza inferiore dovranno essere impiegati riduttori di flusso punto-punto. In accordo con l'Amministrazione Comunale potranno essere valutate soluzioni alternative quale l'adozione di punti luce con tecnologia LED. L'Amministrazione Comunale potrà richiedere che i nuovi impianti di illuminazione pubblica siano allacciati alla rete esistente, previo potenziamento della stessa, al fine di contenere il numero di utenze di energia elettrica.

Negli impianti di illuminazione pubblica le caratteristiche delle apparecchiature per la riduzione del flusso luminoso e degli apparecchi con tecnologia LED devono essere concordate con l'Amministrazione Comunale per ragioni di uniformità con gli impianti presenti sul territorio e di gestione degli stessi. Gli impianti di pubblica illuminazione devono essere inoltre provvisti di orologio astronomico per l'accensione e lo spegnimento.

# ALLEGATO "A"

Elenco delle industrie insalubri di cui all'articolo 216 del Testo Unico delle leggi sanitarie  
(Decreto Ministero della Sanità 5 settembre 1994)

## Parte 1- INDUSTRIE DI PRIMA CLASSE

---

fasi interessate  
della attività industriale

---

### A) Sostanze Chimiche

1. Acetati di metile e di omologhi superiori lineari o ramificati	produzione
2. Acetilene	produzione
3. Acetone	produzione
4. Acido acetico	produzione
5. Acido benzoico	produzione
6. Acido bromidrico	produzione, impiego, deposito
7. Acido cianidrico	produzione, impiego, deposito
8. Acido cloridrico	produzione, impiego, deposito
9. Acido fluoridrico	produzione, impiego, deposito
10. Acido formico	produzione, impiego, deposito
11. Acido fosforico	produzione
12. Acido nitrico	produzione, impiego, deposito
13. Acido ossalico	produzione
14. Acido picrico	produzione, impiego, deposito
15. Acido solfidrico	produzione, impiego, deposito
16. Acido solforico	produzione, impiego, deposito
17. Acqua ossigenata, perossidi e persali	produzione
18. Acqua regia	produzione
19. Acrilamide	produzione, impiego
20. Allumina	produzione, impiego, deposito
21. Alluminio	produzione, deposito, polveri
22. Alogeno-derivati organici (non compresi in altre voci)	produzione, impiego, deposito
23. Amine	produzione, impiego, deposito
24. Amino-derivati organici (non compresi in altre voci)	produzione, impiego, deposito
25. Ammoniaca	produzione, impiego, deposito
26. Anidride acetica	produzione, impiego, deposito

27. Anidride carbonica	produzione
28. Anidride fosforica	produzione, impiego
29. Anidride italice	produzione, impiego, deposito
30. Anidride maleica	produzione, impiego, deposito
31. Anidride solforosa	produzione, impiego, deposito
32. Antimonio e composti	produzione, impiego
33. Argento	produzione
34. Arsenico e composti	produzione, impiego
35. Benzolo ed omologhi	produzione, impiego
36. Berillio e composti	produzione, impiego
37. Boro trifluoruro	produzione, impiego, deposito
38. Bromo	produzione, impiego, deposito
39. Bromuri alcalini	produzione
40. Cadmio e composti	produzione, impiego
41. Calcio ossido	produzione
42. Calcio carburo	produzione
43. Calcio cianamide	produzione
44. Calcio nitrato	produzione
45. Carbonile cloruro (fosgene)	produzione, impiego
46. Carbonio solfuro	produzione, impiego, deposito
47. Ciano-derivati organici (non compresi in altre voci)	produzione
48. Cianogeno (composti del)	produzione, impiego, deposito
49. Cianuri	produzione, impiego, deposito
50. Cicloesile acetato	produzione, impiego, deposito
51. Clorati e perclorati di sodio e di potassio	produzione, impiego, deposito
52. Cloriti	produzione
53. Cloro	produzione, impiego, deposito
54. Cloro biossido	produzione, impiego, deposito
55. Cloropicrina	produzione, impiego, deposito
56. Cobalto e composti	produzione, impiego
57. Cromo e composti	produzione, impiego
58. Dietil-solfuro	produzione, impiego, deposito
59. Dimetil-solfuro	produzione, impiego, deposito
60. Esteri acrilici e metacrilici	produzione, impiego
61. Etere cianocarbonico	produzione, impiego, deposito
62. Etere etilico	produzione, impiego, deposito
63. Etilene ossido	produzione, impiego, deposito
64. Etilsopropilsolfuro	produzione, impiego, deposito

65. Fenolo e clorofenoli	produzione, impiego
66. Fluoro	produzione, impiego, deposito
67. Fosforo	produzione, impiego, deposito
68. Fosforo, derivati organici (non compresi in altre voci)	produzione
69. Furfurolo	produzione
70. Gas tossici dell'elenco allegato al regio decreto 9 gennaio 1927, n. 147, e successive modifiche (non compresi in altre voci)	produzione, impiego, deposito
71. Gesso	produzione
72. Glicerina	produzione
73. Glucosio	produzione
74. Idrogeno	produzione, impiego, deposito
75. Idrogeno fosforato	produzione, impiego, deposito
76. Iodio	produzione
77. Ipocloriti, conc. C1 attivo 10%	produzione
78. Isonitrili	produzione, impiego
79. Magnesio	produzione, impiego
80. Manganese e composti	produzione, impiego
81. Mercaptani	produzione, impiego, deposito
82. Mercurio e composti	produzione, impiego
83. Metile bromuro	produzione, impiego, deposito
84. Metile cloruro	produzione, impiego, deposito
85. Metile solfato	produzione, impiego, deposito
86. Naftalina	produzione
87. Nerofumo (nero di carbone)	produzione
88. Nichel e composti	produzione, impiego
89. Nitrocomposti organici (non compresi in altre voci)	produzione, impiego, deposito
90. Nitrocellulosa	produzione, impiego, deposito
91. Nitroglicerina ed altri esteri nitrici di polialcooli	produzione, impiego, deposito
92. Osmio e composti	produzione, impiego
93. Piombo e composti	produzione, impiego
94. Piombo-alchili (tetraetile e tetrametile)	produzione, impiego, deposito
95. Policlorobifenili e policloroterfenili	produzione, impiego, deposito
96. Potassio	produzione, impiego, deposito
97. Potassio idrossido	produzione
98. Propilene ossido	produzione, impiego, deposito
99. Rame	produzione, metallurgia
100. Silicio	produzione
101. Sodio	produzione, impiego, deposito

102. Sodio carbonato	produzione
103. Sodio idrossido	produzione
104. Sodio solfuro	produzione
105. Solfiti, bisolfiti, metasolfiti, iposolfiti	produzione, impiego
106. Solfoderivati organici (non compresi in altre voci)	produzione
107. Sostanze chimiche classificate come pericolose dal decreto ministeriale 3 dicembre 1985. Produttori di olio delle sanse	produzione, impiego, deposito
108. Sostanze chimiche provvisoriamente etichettate come pericolose ai sensi del decreto del Presidente della Repubblica 24 novembre 1981, n. 927 (non comprese in altre voci)	produzione, impiego, deposito
109. Stagno	produzione
110. Tallio e composti	produzione, impiego
111. Tetraidrotiofene	produzione, impiego, deposito
112. Titanio biossido	produzione
113. Vanadio e composti	produzione, impiego
114. Zinco e composti	produzione, impiego
115. Zolfo	produzione, impiego, deposito
116. Zolfo dicloruro	produzione, impiego, deposito

## **B) Prodotti e materiali**

1. Abrasivi sintetici	produzione di abrasivi naturali e
2. Accumulatori	produzione
3. Acetati di olio di flemma	produzione
4. Agglomerati di combustibili in genere	preparazione
5. Aggressivi chimici	produzione, deposito
6. Agrumi, frutta, legumi gas	deposito con trattamento mediante
7. Alcoli	produzione
8. Aldeidi	produzione
9. Amianto (asbesto): prodotti e materiali che lo contengono	produzione, impiego
10. Amido e destrina	produzione
11. Antibiotici	produzione
12. Antiparassitari soggetti a registrazione ed autorizzazione come presidi sanitari (decreto del Presidente della Repubblica	

6 agosto 1968, n. 1255, e successive modificazioni)	
13. Asfalti e bitumi, scisti bituminosi, conglomerati bituminosi lavorazione	produzione, formulazione distillazione, preparazione,
14. Benzina (vedi idrocarburi)	
15. Bozzoli	lavorazione, impiego
16. Budella	lavorazione, impiego, deposito
17. Calce	produzione
18. Calcestruzzo	produzione centralizzata di impasti
19. Canapa	trattamento, lavorazione
20. Carbone animale	produzione
21. Carbone attivo	produzione
22. Carni e prodotti della pesca	lavorazione, conservazione
23. Carte e cartoni	produzione, recupero
24. Cartoni	catramatura, bitumatura con resine a solvente organico
25. Cascami di legno resine	lavorazione con colle animali e  sintetiche
26. Catalizzatori	produzione, impiego, rigenerazione
27. Catrame	produzione, frazionamento
28. Cavi e fili elettrici	smaltatura
29. Cellulosa rigenerata	produzione
30. Celluloide	produzione, lavorazione
31. Cellulosa acetati ed altri esteri della cellulosa	produzione
32. Cellulosa e paste cellulosiche	produzione
33. Cementi	produzione
34. Ceramiche, gres, terre cotte, maioliche e porcellane	produzione
35. Coke	produzione
36. Colle e gelatine animali e sintetiche	produzione
37. Collodio	produzione
38. Cloranti	produzione, impiego
39. Compensati, truciolati, paniforti	produzione
40. Concianti naturali e sintetici	produzione, preparazione
41. Concimi chimici	produzione, formulazione
42. Concimi da residui animali e vegetali	preparazione
43. Conserve, semiconserve ed estratti alimentari animali e vegetali	produzione
44. Cosmetici	produzione di materie prime, di intermedi,

45. Detergenti	di principi attivi produzione
46. Disinfestanti e insetticidi per uso domestico, civile e veterinario, soggetti a registrazione come presidi medico-chirurgici	produzione, formulazione
47. Ebanite	produzione
48. Elettrodi di grafite	produzione
49. Erbicidi (non compresi in altre voci) e fitoregolatori	produzione, formulazione
50. Esplosivi	produzione, manipolazione, deposito
51. Estratti d'organo	produzione
52. Farmaceutici intermedi,	produzione di materie prime, di
53. Fecole	di principi attivi produzione
54. Fenoplasti	produzione, lavorazione
55. Ferro, ghisa, acciaio	produzione
56. Ferro-silicio ed altre ferroleghie	produzione
57. Fiammiferi	produzione
58. Fibre chimiche	produzione
59. Fibre tessili	filatura, tessitura
60. Filati (vedi tessuti)	
61. Formaggi	produzione
62. Gas compressi, liquefatti produttori e	produzione, deposito presso
63. Gas illuminante	grossisti produzione
64. Gas povero (gas misto)	produzione
65. Gomma naturale chimici	vulcanizzazione, altri trattamenti
66. Gomma sintetica	produzione, lavorazione
67. Grafite artificiale	produzione
68. Grassi ed acidi grassi grassi	grassi: estrazione, lavorazione di
della	animali e vegetali (con l'esclusione
	prima spremitura delle olive per la produzione dell'olio vergine di oliva); acidi grassi: produzione, lavorazione

69. Grassi idrogenati	(saponificazione, distillazione)
70. Idrocarburi	produzione
lavorazione,	frazionamento, purificazione,
sola	deposito (esclusi i servizi stradali di
71. Inchiostri	distribuzione)
72. Intermedi per coloranti	produzione
73. Lana	produzione
74. Leghe metalliche	carbonizzo con acidi
75. Legno	produzione
76. Lino	distillazione, trattamento per la
77. Linoleum	conservazione
78. Lucidi per calzature	trattamento, lavorazione
79. Mangimi semplici di origine animale	produzione
80. Materie plastiche	produzione
intermedi;	preparazione intermedia, produzione
polimerizzazione,	produzione di monomeri, di
81. Metalli (quelli non già considerati come singola voce)	produzione di resine per
82. Metalli	poliaddizione, policondensazione;
freddo,	trasformazione (con esclusione delle
altri	lavorazioni meccaniche a freddo)
di	lavorazione dei minerali per la
83. Minerali e rocce	separazione, raffinazione di metalli
84. Minerali non metallici	fucine, forge, laminatoi a caldo e a
85. Minerali solforati	estruzione, stampaggio, tranciatura,
86. Oli di flemma (acetati di)	trattamenti termici; fonderie di rottami
87. Oli essenziali ed essenze	recupero, smaltatura
	macinazione, frantumazione
	lavorazione, trasformazione
	arrostimento
	produzione
	produzione, lavorazione, deposito

88. Oli minerali	lavorazione, rigenerazione
89. Oli sintetici rigenerazione	produzione, lavorazione,
90. Opoterapici (vedi estratti d'organo)	
91. Ossa e sostanze cornee	deposito, lavorazione, impiego
92. Pelli fresche	deposito, trattamenti
93. Peltro (vedi leghe metalliche)	
94. Pergamena e pergamena	produzione
95. Pigmenti metallici	produzione
96. Pitture e vernici	produzione, miscelazione, confezionamento
97. Piume, mezze piume e piumini grezzo	deposito e trattamenti di materiale
98. Pneumatici	produzione, ricostruzione
99. Resine sintetiche (vedi materie plastiche)	
100. Rifiuti solidi e liquami	depositi ed impianti di depurazione, trattamento
101. Rifiuti tossici e nocivi di cui al decreto del Presidente della Repubblica 10 settembre 1982, n. 915, ed alla deliberazione del Comitato interministeriale del 27 luglio 1984 e successive modificazioni	trattamento, lavorazione, deposito
102. Sangue animale	lavorazione
103. Sanse	estrazione con solventi
104. Saponi (vedi grassi ed acidi grassi)	
105. Sardigne	
106. Scisti (vedi asfalti)	
107. Seta	preparazione
108. Smalti e lacche (non comprese in altre voci)	produzione, miscelazione, confezionamento
109. Solventi alogenati  secco),  confezionamento	produzione, impiego (ad esclusione dell'impiego nelle lavanderie a  deposito, miscelazione,
110. Tabacchi	manifattura
111. Tannici, estratti e scorze concianti (vedi concianti naturali e sintetici)	produzione, formulazione
112. Tessuti (filati)	catramatura, bitumatura, smaltatura, impregnazione con resine e solvente

appretto,

113. Torba

114. Vetro

115. Vinacce

organico; impermeabilizzazione,

colorazione, stampa

lavorazione

produzione di lastre, contenitori, fibre  
ottiche, vetri ottici

lavorazione

### **C) Attivita' industriali**

1. Allevamento di animali

2. Stalla sosta per il bestiame

3. Mercati di bestiame

4. Allevamento di larve ed altre esche per la pesca

5. Autocisterne, fusti ed altri contenitori; lavaggio della capacita' interna; rigenerazione

6. Carpenterie, carrozzerie, martellerie

7. Centrali termoelettriche

8. Concerie

9. Deposito e demolizione di autoveicoli ed altre apparecchiature elettromeccaniche e loro parti fuori uso (e recupero materiali)

10. Distillerie

11. Filande

12. Galvanotecnica, galvanoplastica, galvanostesia

13. Impianti e laboratori nucleari: impianti nucleari di potenza e di ricerca; impianti per il trattamento dei combustibili nucleari; impianti per la preparazione, fabbricazione di materie fissili e combustibili nucleari; laboratori ad alto livello di attivita'

14. Inceneritori

15. Industrie chimiche: produzioni anche per via petrolchimica non considerate nelle altre voci

16. Liofilizzazione di sostanze alimentari, animali e vegetali

17. Macelli, inclusa la scuoiatura e la spennatura

18. Motori a scoppio: prova dei motori

19. Petrolio: raffinerie

20. Salumifici con macellazione

21. Scuderie, maneggi

22. Smerigliatura, sabbiatura

23. Stazioni di disinfestazione

24. Tipografie con rotative

25. Verniciatura a fuoco e con vernici a solvente organico
26. Verniciatura elettrostatica con vernice a polvere
27. Zincatura per immersione in bagno fuso
28. Zuccherifici, raffinazione dello zucchero

## Parte II INDUSTRIE DI SECONDA CLASSE

### A) Sostanze chimiche

- |                      |                                       |
|----------------------|---------------------------------------|
| 1. Acido citrico     | produzione                            |
| 2. Acido lattico     | produzione                            |
| 3. Acido salicilico  | produzione                            |
| 4. Acido tartarico   | produzione                            |
| 5. Allume            | produzione                            |
| 6. Alluminio solfato | produzione                            |
| 7. Bario idrossido   | produzione                            |
| 8. Bario perossido   | produzione                            |
| 9. Calcio citrato    | produzione                            |
| 10. Zinco e composti | produzione con processo elettrolitico |

### B) Materiali e prodotti

- |   |  |
|---|--|
| 1. Abrasivi fabbricazione di mole e manufatti |  |
| 2. Accumulatori<br>di                         | carica (con esclusione delle officine<br><br>elettrauto) |
| 3. Aceto                                      | produzione, deposito                                     |
| 4. Alluminio                                  | lavorazione  |
| 5. Benzina (vedi idrocarburi)                 |  |
| 6. Bevande fermentate                         | produzione   |
| 7. Bianco di zinco                            | produzione   |
| 8. Cacao e surrogati                          | torrefazione   |
| 9. Caffè e surrogati                          | torrefazione   |
| 10. Nocciole                                  | tostatura  |

11. Calzature di cuoio	produzione
12. Candele di cera, stearina, paraffina e simili	produzione
13. Cappelli	produzione
14. Cartoni per confezioni di valigie ed altro	lavorazione
15. Cementi	produzione industriale di manufatti
(ad	
contemplato	eccez. del cemento-amianto
	alla voce amianto nella parte 1-B)
16. Ceralacca	produzione
17. Compensati, truciolati, paniforti	lavorazione
18. Componenti elettronici e circuiti stampati	produzione
19. Cosmetici	formulazione
20. Cotone	trattamenti, lavorazioni con
esclusione	della filatura e tessitura
21. Cremore di tartaro	produzione
22. Cuoio rigenerato	produzione
23. Detergenti	formulazione
24. Farmaceutici	formulazione
25. Fecce di vino	essiccazione
26. Formaggi	deposito
27. Frutta e verdura	deposito
28. Grassi e acidi grassi	grassi: deposito; acidi grassi:
lavorazioni	non contemplate nella prima classe e
	deposito
29. Idrocarburi	servizi stradali di sola distribuzione
30. Iuta	trattamenti, lavorazione con
esclusione	della filatura e tessitura
31. Kapok	trattamenti, lavorazione con
esclusione	della filatura e tessitura
32. Laminati plastici	lavorazioni meccaniche a freddo
33. Lana	preparazione e purificazione
34. Lana meccanizzata	lavorazione
35. Lanolina	produzione

36. Laterizi	produzione
37. Legno	ionifumazione
38. Liscivia da bucato	produzione
39. Magnesio	lingottatura in sali fusi
40. Mangimi semplici di origine vegetale e mangimi composti, integrati e non	produzione, deposito
41. Mangimi semplici di origine animale e chimico industriale	deposito
42. Materie plastiche	lavorazioni meccaniche a freddo
43. Pegamoide	produzione
44. Peli animali	lavorazione, impiego per la
produzione di	
	pennelli, feltri e affini
45. Pelli conciate	rifiniture
46. Piume, mezze piume e piumini	lavorazione, deposito di materiale, di materiale bonificato
47. Profumi	preparazioni
48. Resine e lattici naturali non compresi in altre voci	preparazioni
49. Riso	lavorazione
50. Semi (non compresi in altre voci)	torrefazione
51. Specchi	produzione
52. Stracci	cernita, deposito
53. Sughero	lavorazione
54. Taffeta', cerate, tele cerate	produzione

### **C) Attivita' industriali**

1. Calderai
2. Candeggio
3. Cantine industriali
4. Decaffeinizzazione
5. Falegnamerie
6. Fonderie di seconda fusione
7. Friggitorie
8. Impianti e laboratori nucleari: laboratori a medio e basso livello di attivita'
9. Lavanderie a secco
10. Macinazione, altre lavorazioni della industria molitoria dei cereali
11. Officine per la lavorazione dei metalli: lavorazioni non considerate in altre voci

12. Salumifici senza macellazione
13. Stazioni di disinfezione
14. Stazioni di servizio per automezzi e motocicli
15. Tinture di fibre con prodotti che non ricadono in altre voci
16. Tipografie senza rotative
17. Vetriere artistiche



## ALLEGATO "B"

### A) AREE PER L'ISTRUZIONE:

- 1 asilo nido
  - 2 scuola materna
  - 3 scuola elementare
  - 4 scuola dell'obbligo
- istruzione e aree sportive all'aperto

### B) AREE PER ATTREZZATURE DI INTERESSE COMUNE:

#### ISTITUZIONI RELIGIOSE

- 9 chiese
- 10 centri religiosi e dipendenze

#### ISTITUZIONI CULTURALI E ASSOCIATIVE

- 15 biblioteca
- 16 centro culturale
- 19 associazioni e partiti politici

#### ISTITUZIONI PER LO SVAGO, SPETTACOLO ECC...

- 7 area per edifici multifunzione
- 25 area per manifestazioni e spettacolo all'aperto
- 26 area per parco attrezzato, sport, tempo libero ed attività integrate

#### ISTITUZIONI ASSISTENZIALI

- 28 Kinderheim, centri soggiorno e riabilitazione

#### ISTITUZIONI SANITARIE

- 30 farmacia
- 32 centro sanitario poliambulatoriale
- 33 case di cura

#### SERVIZI AMMINISTRATIVI

- 37 municipio
- 39 uffici pubblici in genere
- 40 banche, sportelli bancari

#### SERVIZI PUBBLICA SICUREZZA

- 43 carabinieri
- 50 polizia urbana

#### SERVIZI TELECOMUNICAZIONI

- 52 ufficio postale
- 54 impianti telefonici

#### SERVIZI COMMERCIALI

- 58 centro vendita o supermarket
- 59 mercato

#### SERVIZI TECNOLOGICI

- 63 impianti idrici
- 64 impianti gas

- 65 impianti ENEL
- 67 impianti depurazione
- 71 magazzini comunali
- 72 ecocentro

#### **ATTREZZATURE DI INTERSCAMBIO**

- 75 stazione rifornimento e servizio

#### **C) AREE PER ATTREZZATURE PARCO E PER IL GIOCO E LO SPORT:**

- 82 area gioco bambini
- 83 giardino pubblico di quartiere
- 84 impianti sportivi di base
- 85 impianti sportivi agonistici
- 86 parco urbano
- 87 P.P. Carpaneda (GOLF)
- 88 campi da tennis
- 89 piscine

#### **D) AREE PER PARCHEGGI**

- 95 aree parcheggio
- 98 area a parcheggio attrezzato per sosta dei nomadi